

Joni Widgren

Kiinteistönvälittäjän vastuut ja velvollisuudet asunto-osake- ja kiinteistökaupassa

Insinöörityö
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Tekniikan ja liikenteen ala
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Kevät 2012



Koulutusala Tekniikan ja liikenteen ala	Koulutusohjelma Rakennustekniikan koulutusohjelma
Tekijä(t) Joni Widgren	
Työn nimi Kiinteistönvälittäjän vastuut ja velvollisuudet asunto-osake- ja kiinteistökaupassa	
Vaihtoehtoiset ammattipinnot	Ohjaaja(t) Matti Haataja
	Toimeksiantaja Kainuun Asuntopalvelut Oy/Kiinteistömaailma
Aika Kevät 2012	Sivumäärä ja liitteet 46
<p>Tämän insinöörityön tarkoituksena on selvittää, mitä vastuuta ja velvollisuuksia kiinteistönvälittäjällä on asunto-osake- ja kiinteistökaupassa. Työssä perehdytään myös kiinteistönvälitykseen liiketoimintana ja siihen, kuka sitä saa harjoittaa ja mitä edellytyksiä se vaatii. Lisäksi työssä tuodaan esille kiinteistönvälittäjän oikeudet. Työn tilaajana toimii kajaanilainen kiinteistönvälitysliike Kainuun Asuntopalvelut Oy, joka on osa valtakunnallista Kiinteistömaailma-välitysliikeketjua.</p> <p>Työssä keskitytään siihen, mitä velvollisuuksia ja vaatimuksia lait, asetukset ja ohjeet asettavat kiinteistönvälittäjälle asunto-osake- ja kiinteistökaupassa. Toisaalta työssä kerrotaan myös, mitä nämä säännökset sanovat kiinteistönvälittäjän oikeuksista ja vastuista sekä välitysliiketoiminnan harjoittamisen edellytyksistä.</p> <p>Kiinteistönvälitys ja kiinteistönvälittäjän ammatti on hyvin säädeltyä ja määrättyä lainsäädännön kautta. Työssä on käytetty aineistona lakeja, jotka ohjaavat kiinteistönvälittäjän työskentelyä. Aineistona on käytetty myös alan kirjallisuutta, jossa on kattavammin perehdytty kiinteistönvälittäjän työhön. Työtä on syvennetty ja tehty helpommin ymmärrettäväksi käytännön esimerkkien myötä, jotka helpottavat muuten ehkä vaikeaselkoisten lakien ymmärtämistä. Esimerkit ovat todellisia tapauksia, jotka ovat saaneet jo ratkaisun ja ovat kaikkien luettavissa.</p> <p>Kiinteistönvälittäjän vastuuta ja velvollisuuksia selvitettyä ilmeni, että välittäjän tärkeimmät velvollisuudet ovat tiedonanto- ja selonottovelvollisuus. Näiden velvollisuuksien lisäksi, ja myös näitä velvollisuuksia hoitaessaan, välittäjän on noudatettava huolellisuusvelvollisuutta ja hyvää välitystapaa. Kiinteistönvälittäjä on vastuussa omasta toiminnastaan mutta joutuu varsinaiseen korvausvastuuseen, vain mikäli hän on aiheuttanut vahingon tai virheen huolimattomalla tai tahallisella toiminnallaan. Mikäli välittäjä pystyy osoittamaan, että hän on täyttänyt tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden huolellisuutta ja hyvää välitystapaa noudattaen, ei hän joudu vastuuseen, vaikka kaupan kohteessa olisi virhe.</p> <p>Kiinteistönvälittäjän tärkein tehtävä on saattaa kaupan varsinaiset osapuolet yhteen ja huolehtia, että kauppa tehdään vallitsevan lainsäädännön mukaan ja että kaupan osapuolilla on kaikki tarvittavat tiedot, jotka vaikuttavat kauppasopimuksesta päättämiseen.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	Kiinteistönvälittäjä, vastuut, velvollisuudet
Säilytyspaikka	<input checked="" type="checkbox"/> Verkkokirjasto Theseus <input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto

School School of Engineering	Degree Programme Construction Engineering
Author(s) Joni Widgren	
Title Duties and Responsibilities of a Real Estate Agent	
Optional Professional Studies	Instructor(s) Mr Matti Haataja, Senior Lecturer
	Commissioned by Kainuun Asuntopalvelut Oy/Kiinteistömaailma
Date Spring 2012	Total Number of Pages and Appendices 46
<p>This Bachelor's thesis was commissioned by a real estate agency called Kainuun Asuntopalvelut Oy. The purpose of the thesis was to study the duties and responsibilities of a real estate agent in the apartment and real estate transaction. The thesis also discusses the rights a real estate agent has and who can practice the real estate business.</p> <p>The thesis was done by using laws, books and instructions which guide the real estate agent in his work. There are also real-life examples which help to understand the laws and instructions. These examples make the thesis more interesting and they also make the discussion deeper.</p> <p>As a result, it was found out that the real estate agent's most important duty is to find out all the necessary information for the transaction at hand and to give this information to the various parties of the transaction. It is also important to be careful and follow the good practices applied in real estate business. The responsibilities of a real estate agent are considerable but based on justice. This means that the real estate agent is responsible for his own work but he accepts the responsibility only when it can be proved that the damage is caused by his action. The right of a real estate agent is mainly the right to receive a commission. A real estate agent has the right to receive a commission only when the transaction is closed to a business contract.</p> <p>In conclusion, it can be said that the most important duty of a real estate agent is to get the various parties of the real estate transaction together and to ensure that this transaction is done by laws and instructions and the parties receive all the information that could affect the closing of the transaction.</p>	
Language of Thesis Finnish	
Keywords	Real estate agent, responsibilities, duties
Deposited at	<input checked="" type="checkbox"/> Electronic library Theseus <input checked="" type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 KIINTEISTÖNVÄLITYS LIIKETOIMINTANA	2
2.1 Kiinteistönvälityслиiketoiminnan harjoittamisen edellytykset	3
2.2 Välityслиikerekisteri	4
2.3 Vastaava hoitaja	5
2.4 Kiinteistönvälittäjäkoe	6
2.5 Hyvä välitystapa	7
2.6 Valvonta	10
2.7 Kiinteistönvälittäjien kautta tehtävien asuntokauppojen määrä	11
3 KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VELVOLLISUUDET JA OIKEUDET	13
3.1 Toimeksiantosopimus	13
3.2 Tiedonantovelvollisuus	16
3.3 Selonottovelvollisuus	21
3.4 Huolellisuusvelvollisuus	26
3.5 Oikeus välityspalkkioon	26
3.5.1 Jälkipalkkio-oikeus	30
3.5.2 Kulukorvaukset	31
4 KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUUT	32
4.1 Sopimusvastuu	32
4.2 Vahingonkorvausvastuu	34
4.3 Vastaavan hoitajan korvausvastuu	36
4.4 Arviointitoiminnan vastuut	37
5 POHDINTA	40
6 YHTEENVETO	44
LÄHTEET	45

1 JOHDANTO

Kiinteistönvälittäjän ammatti herättää paljon mielipiteitä puolesta ja vastaan. Osa pitää kiinteistönvälittäjiä ahneina ja lipevinäkin myyjinä, jotka tavoittelevat vain omaa etuaan. Osa pitää heitä välttämättömänä pahana silloin, kun oma asunto on myytävä, koska välittäjä tekee kuitenkin sen työn, johon normaali kuluttaja harvoin viitsii itse alkaa. On myös niitä, jotka arvostavat kiinteistönvälittäjien työtä ja ajattelevat, että välittäjät ovat osa sitä ryhmää, joka pitää talousmarkkinoiden pyörät liikkeessä.

Kiinteistönvälittäjille ei ole varsinaista omaa koulutusta, joka olisi vaatimus alalle pääsyyn vaan välittäjiä tulee alalle eri taustoilla, koulutuksilla ja työurilla. Ehkä tämä onkin osasy siihen, miksi kiinteistönvälittäjiin suhtaudutaan ihmisten keskuudessa niin monin eri tavoin: osa arvostaa, osa ei voi sietää, osa pitää sitä yhtenä ammattina muiden joukossa. Joka tapauksessa kiinteistönvälittäjät ovat ammattikunta, joka koostuu monenkirjavasta, eri alojen ammattilaisten joukosta.

Insinööriyön tarkoituksena on selvittää ja kertoa, mitä vastuita ja velvollisuuksia kiinteistönvälittäjällä on asunto-osake- ja kiinteistökaupassa. Harva kuitenkaan tietää, mitä eri tehtäviä kiinteistönvälittäjän on hoidettava, jotta ihmisen elämän usein suurin kauppa sujuu ongelmitta. Toisaalta työssä tuodaan esille oikeuksia, joita kiinteistönvälittäjillä on. Insinööriyössä puhutaan myös kiinteistönvälityksestä liiketoimintana ja kuka sitä saa harjoittaa.

Työssä keskitytään nimenomaan pelkästään kiinteistönvälitysliikkeisiin ja kiinteistönvälitykseen eikä siinä puututa vuokrahuoneistönvälitysliikkeisiin tai vuokrahuoneistojen välitykseen. Näin vaikka lainsäädännössä välitysliikkeestä puhuttaessa sillä tarkoitetaan sekä kiinteistönvälitysliikettä että vuokrahuoneiston välitysliikettä.

Insinööriyön tilaajana toimii kajaanilainen kiinteistönvälitysliike Kainuun Asuntopalvelut Oy, joka kuuluu valtakunnalliseen Kiinteistömaailma-välitysliikeketjuun. Kiinteistömaailma on vuonna 1990 perustettu kiinteistönvälitysketju, jonka palveluksessa ympäri Suomen työskentelee noin 800 välittäjää 61 paikkakunnalla 124 myymälässä. Kiinteistömaailma-brändin omistaa Sampo Pankki ja Kiinteistömaailman asuntomyymälät, kuten Kainuun Asuntopalvelut Oy, ovat itsenäisten franchising-yrittäjien omistamia osakeyhtiöitä. Toiminnassaan Kainuun Asuntopalvelut Oy käyttää Kiinteistömaailman brändiä, myymäläkonseptia, toimintamallia, markkinointia ja tietojärjestelmiä. [1.]

2 KIINTEISTÖNVÄLITYS LIIKETOIMINTANA

Kiinteistönvälitys on liiketoimintaa, jossa käsitellään asiakkaan kannalta suuria omaisuuksia. Siinä voi olla kyse asiakkaan koko omaisuudesta ja siitä johtuen hänen elämänsä suurimmasta päätöksestä. Siksi kiinteistönvälitysluokkaan todetaan liittyvän merkittäviä taloudellisia, turvallisuus- tai terveystarpeita. Tämän vuoksi kuka tahansa ei voi alkaa harjoittamaan kiinteistönvälitysluokkaa. Suuren käsiteltävien omaisuuksien vuoksi kiinteistönvälitys on ohjesääntöinen elinkeino, jota säädelään useilla eri laeilla, asetuksilla ja ohjeilla. Jo laki elinkeinon harjoittamisen oikeudesta määrää asunnonvälitysluokkaan harjoittamisen olevan toimintaa, jota säädetään erillisellä lailla tai asetuksella. [2, s. 27; 3, 3 §.]

Määrävimmat lait, jotka kiinteistönvälitysluokkaa sekä kiinteistönvälittäjien ja asiakkaiden välistä suhdetta ohjaavat, ovat laki kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneiston välitysluokasta (myöhemmin välitysluoklaki) sekä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (myöhemmin välityslaki). Välitysluoklakiin liittyy myös siitä säädetty asetus kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneiston välitysluokasta. Välitysluoklaki määrää välitystoiminnan harjoittamisen velvollisuuksista, edellytyksistä ja valvonnasta sekä asettaa ehdot elinkeinon harjoittamiselle. Välityslaki taas ohjaa välittäjän ja asiakkaan välisiä oikeudellisia suhteita sekä heidän välillään tehtävää välitystapahtumaa. [4; 5; 6; 7, s. 571.]

Välitysluoklaki sanoo, että kiinteistönvälitys on liiketoimintaa, jossa pyritään tulon tai muun rahallisen hyödyn saamiseksi saattamaan osapuolet tekemisiin toistensa kanssa, kun luovutetaan kiinteistö tai sen osa, rakennus tai osakkeita, jotka tuovat hallintaoikeuden kiinteistöön, sen osaan, rakennukseen tai huoneistoon. Osakkeilla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeita. Kiinteistönvälitystä on myös toiminta, jossa on tarkoituksena edellä mainittua omaisuutta koskevan vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeutta tarkoittavan sopimuksen tekeminen. Tähän ei kuitenkaan kuulu huoneenvuokrasopimus, joten todellisuudessa vuokrasopimuksella tarkoitetaan lähinnä maanvuokrasopimusta. Kiinteistönvälitykseen kuuluu myös asumisoikeusasunnon ja asunto-osuuskunnan asunnon käyttööksopimuksen tekeminen. Lain mukaan kiinteistönvälitystoimintaa on myös osaomistusasunnon välitys. [4, 1 §; 7, s. 571–572.]

2.1 Kiinteistönvälityслиiketoiminnan harjoittamisen edellytykset

Välityслиikelain mukaan kiinteistönvälityслиiketoimintaa saa harjoittaa yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity kiinteistönvälityслиikkeeksi. Rekisteröityminen edellyttää *rekisteri-ilmoituksen* tekemistä alueella toimivalle aluehallintovirastolle (AVI), joka rekisteröi välityслиikkeet pitämäänsä välityслиikerekisteriin. Rekisteri-ilmoitus on tehtävä nimenomaan sille aluehallintoviranomaiselle, jonka alueella välityслиikkeen hallintoa on tarkoitus pääasiassa hoitaa. Ilmoituksen tekijä kuuluu tulla rekisteröidyksi, mikäli hänellä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa, hän on luonnollinen henkilö, joka on täysi-ikäinen, ei ole konkurssissa eikä hänen toimintakelpoisuuttaan ole rajoitettu. Suomessa on oikeus elinkeinonharjoittamiseen, jos asuu Suomessa tai Euroopan talousalueella, on suomalainen yhteisö tai on Suomessa sivuliikkeen rekisteröinyt ulkomainen yhteisö. Rekisteröinnin edellytyksenä on myös, että tekijällä on riittävän kattava *vastuuvakuutus* ja että tekijä on ilmoittanut laissa määrättyt pätevyys ehdot täyttävän *vastaavan hoitajan*. Vastaavasta hoitajasta enemmän luvussa 2.3. [2, s. 31; 4, 3 § ja 8 §; 7, s. 575.]

Vastuuvakuutuksen vakuutusmäärän tulee olla niin kattava, että se tarvittaessa kattaa syntyneiden vahinkojen korvaamisen. Vakuutusmäärää arvioitaessa onkin tärkeää huomioida toiminnan laatu ja laajuus ja sitä kautta mahdollisten vahinkojen suuruus. Vastuuvakuutuksen tulee olla ehdoiltaan alalla vallitsevien vakuutusikäytäntöjen mukainen. Hallituksen esityksessä eduskunnalle (HE 61/2000) on perusteltu, että riittävä vakuutusmäärä kiinteistönvälityслиikkeille on noin 40 000–170 000 euroa. Vakuutusmäärän sopivuus on kuitenkin aina harkittava tapauskohtaisesti ja päätösvalta siinä on rekisteriviranomaisella eli asianomaisella aluehallintovirastolla. Vakuutusmäärää arvioitaessa on otettava huomioon esimerkiksi liiketilojen välitystoiminnassa olevat suuret riskin uhat ja välityслиikkeen mahdollisesti harjoittama arviointitoiminta. [2, s. 31; 4, 8 §; 7, s. 576.]

Valtioneuvoston asetus kiinteistönvälityслиikkeistä ja vuokrahuoneistojen välityслиikkeistä (143/2001) määrää, mitä tietoja rekisteri-ilmoituksen pitää sisältää. Rekisteri-ilmoituksesta on tullava ilmi välityслиikelain 9 §:n 1 momentin 1-6 kohdan tiedot. Näiden lisäksi rekisteri-ilmoitukseen on liitettävä välityслиikkeen kaupparekisteriote, todistus siitä, että vastaava hoitaja on hyväksytysti suorittanut *kiinteistönvälittäjäkokeen* ja on näin ollen pätevä hoitamaan vastaavan hoitajan tehtäviä, vastaavan hoitajan suostumus tehtävään ja jäljennös vakuutuskirjasta, jolla voidaan todistaa vastuuvakuutuksen kelpoisuus. Rekisteri-ilmoituksen tekemisestä

vastaavat osakeyhtiön hallituksen jäsenet ja rekisteriin tulevien muutoksien ilmoittamisesta vastaa yhtiön toimitusjohtaja. [2, s. 32; 6, 1 §; 7, s. 577.]

Mikäli välitysliike täyttää kaikki rekisteröinnin vaatimukset, täytyy aluehallintoviraston hyväksyä ja merkitä välitysliike niistä pidettävään *välitysliikerekisteriin*. Välitysliike voi aloittaa toimintansa kun rekisterimerkintä on tehty. Luonnollisesti aluehallintovirasto ei saa rekisteröidä välitysliikettä, mikäli rekisteröinnin edellytykset eivät täyty. Rekisteröinnin voi evätä myös silloin jos on syytä epäillä, että ilmoituksen tekijä ryhtyy harjoittamaan välitystoimintaa toisen välikätenä. [2, s. 33; 4, 8 §.]

2.2 Välitysliikerekisteri

Välitysliikelain 7. §:n mukaan aluehallintoviraston pitämästä välitysliikerekisteristä on kenellä tahansa oikeus saada rekisteriotteita tai muita rekisteriin merkittyjä tietoja. Välitysliikelain 9. §:ssä on taas kerrottu, mitä tietoja välitysliikerekisteriin merkitään. Välitysliikerekisteriin kirjataan seuraavat tiedot:

- yksityisen elinkeinon harjoittajan täydellinen nimi ja henkilötunnus tai sen puuttuessa syntymäaika
- kaupparekisteriin merkitty toiminimi, mahdollinen aputoiminimi ja y-tunnus
- kaikkien toimipaikkojen käyntiosoite; käyntiosoite on se rakennus, huone tai muu tila, jota välitysliike käyttää palvelun tarjoamiseen
- se, onko kyseessä kiinteistönvälitysliike vai vuokrahuoneiston välitysliike
- vastaavan hoitajan täydellinen nimi ja henkilötunnus tai sen puuttuessa syntymäaika
- vastuuvakuutuksen myöntänyt vakuutusyhtiö ja vakuutusmäärä
- välitysliikerekisteritunnus ja päivä, jolloin välitysliike on merkitty rekisteriin
- välitysliikkeen aluehallintovirastolta saamat varoitukset sekä ne kehotukset ja kielot, joiden tehostamiseksi on annettu uhkasakko (nämä tiedot on poistettava re-

kisteristä, kun on kulunut kolme vuotta sen vuoden päättymisestä, jona uhkakeino on annettu)

- rekisteristä poistamisen syy ja poistamisen ajankohta
- henkilöt ja tahot, jotka eivät saa harjoittaa välitystoimintaa edes toisen, rekisteröityneen välitysliikkeen lukuun.

Rekisteriin mahdollisesti tulevista muutoksista on ilmoitettava aluehallintovirastoon heti kun mahdollista. Ainoastaan vastaavan hoitajan vaihtumisesta voidaan ilmoittaa viimeistään kuukauden sisällä siitä, kun edellisen toimi on loppunut. [2, s. 33–34; 4, 9 §.]

2.3 Vastaava hoitaja

Välitysliikelain 5. §:n mukaan jokaisella välitysliikkeellä on oltava vastaava hoitaja sekä välitysliikkeen jokaisessa toimipaikassa on oltava välitystoimintaan osallistuva henkilö, joka täyttää vastaavalta hoitajalta vaadittavat ammattipätevyysvaatimukset. Tärkein osoitus ammattipätevyydestä on hyväksytysti suoritettu kiinteistönvälittäjäkoe. Muut vastaavalle hoitajalle asetettavat vaatimukset ovat täysi-ikäisyys ja luotettavuus. Vastaava hoitaja ei saa myöskään olla konkurssissa eikä hänen toimintakelpoisuutensa saa olla rajoitettu. Vaaditun ammattipätevyyden omaava vastaava hoitaja on myös edellytys sille, että välitysliike tulee rekisteröidyksi välitysliikerekisteriin ja näin ollen saa aloittaa välitysliiketoiminnan harjoittamisen. [2, s. 34–35; 4, 5 §.]

Vastaavan hoitajan ei välttämättä itse tarvitse osallistua varsinaisten kiinteistönvälitystehtävien hoitamiseen, vaan hänen tehtävänsä ovat tavallisesti yleisempiä ja enemmänkin liikkeenjohdollisia tehtäviä. Vastaavan hoitajan tärkeimpänä tehtävänä on huolehtia, että välitystoiminnassa käytettävät menetelmät noudattavat hyvää välitystapaa ja ovat muutenkin lainmukaisia ja yleisesti hyväksyttyjä. Jos välitysliikkeellä on useampi toimipaikka, niin vastaava hoitaja on vastuussa siitä, että jokaisessa toimipaikassa on vastaavan hoitajan ammattipätevyydet täyttävä henkilö, joka osallistuu välitystoimintaan. Näiden henkilöiden ei kuitenkaan virallisesti tarvitse olla vastaavia hoitajia, vaan riittää, että heillä on vastaavan hoitajan ammattipätevyys. [2, s. 36; 4, 5 §; 7, s. 577.]

Vaikka muulle välitystoimintaan osallistuvalla henkilökunnalla ei laissa ole määritelty ammat-
tipätevyysvaatimuksia, on vastaavan hoitajan silti huolehdittava, että kaikilla henkilöillä on
heidän tehtäviensä edellyttämä ammattitaito. Vastaavan hoitajan on siis todellisuudessa vas-
tattava koko henkilökuntansa työhön perehdyttämisestä, kouluttautumisesta sekä toiminnas-
ta ja valvottava, että toimintaa harjoitetaan vallitsevan lainsäädännön ja hyvän välitystavan
mukaisesti. Lisäksi vastaavan hoitajan on jatkuvasti huolehdittava omasta ammattitaidostaan
ja kehitettävä sitä. Hänen on tärkeää olla perillä mahdollisista välitystoimintaa koskevista
lainsäädännön ja käytäntöjen muutoksista sekä osallistua vastaaville hoitajille järjestettäviin
koulutuksiin. [2, s. 36; 7, s. 577.]

Välitysliikelain 6. §:ssä on kerrottu vastaavaa hoitajaa koskevasta korvausvastuusta. Lain mu-
kaan välitysliikkeen toimeksiantajalla, toimeksiantajan vastapuolella tai muulla asianomaisella
on oikeus vaatia korvausta vastaavalta hoitajalta, mikäli välitysliikkeen toiminnassa tapahtu-
neen virheen uskotaan johtuvan siitä, että vastaava hoitaja on tahallisesti tai törkeää huoli-
mattomuuttaan laiminlyönyt hänelle kuuluvia velvollisuuksia. Jotta vastaava hoitaja joutuu
henkilökohtaisesti vastaamaan tapahtuneista virheistä, edellyttää se, että vastaava hoitaja on
tahallisesti tai törkeää huolimattomuuttaan antanut virheiden tapahtua. Tällaisena virheenä
voidaan pitää muun muassa sellaista, että vastaava hoitaja ei ole osallistunut riittävän aktiivi-
sesti välitysliikkeen toimintaan tai hän on tietoisesti antanut lainvastaisen välitystoiminnan
jatkoa. Vahingon kärsineet osapuolet voivat vastaavan hoitajan korvausvastuusta huolimatta
hakea korvausta myös kyseessä olevalta välitysliikkeeltä tai muilta mahdollisilta korvausvel-
vollisilta. [4, 6 §; 7, s. 578- 579.]

2.4 Kiinteistönvälittäjäkoe

Kiinteistönvälittäjiksi haluaville ei ole olemassa omaa koulutusta, josta valmistuisi alan am-
mattilaiseksi. Välitystoimintaan tulee ihmisiä eri aloilta ja erilaisilla koulutustaustoilla. Voi-
daan siis sanoa, että kiinteistönvälittäjillä ei välttämättä ole mitään yhdistävää tekijää ennen
kuin he päätyvät alalle. Ihmiset tulevat alalle erilaisilla ominaisuuksilla, taidoilla ja välitysalan
tietämyksellä.

Laissa on kuitenkin jo määrätty, että välitysliikkeen rekisteröitymisen edellytyksenä on, että
välitysliikkeellä on määrätty ammattipätevyys ehdot täyttävä vastaava hoitaja. Vastaavan hoi-
tajan tulee olla hyväksytysti suorittanut Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan järjestä-

män kiinteistönvälittäjäkokeen. Tällä kiinteistönvälittäjäkokeella pyritään ensisijaisesti siihen, että kokeen hyväksytysti suorittanut tuntee ja hallitsee välitystoiminnan kannalta tarpeellisen lainsäädännön, hyvän välitystavan ja välitystoimeksiannon hoitamiseen liittyvät käytännön toimenpiteet. [4, 5 §.]

Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan, vähintään kahdesti vuodessa Helsingissä ja Oulussa, järjestämään kokeeseen voi osallistua kuka tahansa. Kiinteistönvälittäjäkokeen suorittamista pidetään kuitenkin suotavana kaikille, jotka välitystoimintaa työkseen tekevät. Tämä koskee siis muitakin kuin vastaavia hoitajia tai liikkeenharjoittajia, koska kiinteistönvälittäjäkokeen suorittaminen on merkki siitä, että henkilö tuntee alan lainsäädännön ja osaa oletettavasti ottaa huomioon omat velvollisuutensa ja vastuunsa asunto-osake- ja kiinteistökaupassa. Tätä asiaa puoltaa jo se, että nimikettä kiinteistönvälittäjä tai sen lyhennettä, LKV, saa käyttää vain kiinteistönvälittäjäkokeen hyväksytysti suorittanut henkilö. Nimikettä ja lyhennettä saa käyttää kokeen läpäisseen henkilön lisäksi myös asianomainen kiinteistönvälitysliike. [4, 16 §; 7, s. 580–581.]

2.5 Hyvä välitystapa

Kiinteistönvälittäjien on ammattia harjoittaessaan syytä tuntea alan kirjoitetun lainsäädännön lisäksi myös muita alan vaatimuksia ja hyväksytyjä tapoja. Näitä kaikkia vaatimuksia ja hyväksytyjä käytäntöjä ei ole lakiin kirjoitettu, mutta silti ne ovat edellytyksiä ammattimaisen välitystoiminnan harjoittamiselle.

Hyvä välitystapa on termi, jolla kuvataan välitystoiminnalle asetettuja laadullisia, eettisiä ja moraalisia vaatimuksia. Välitysliikelain 4. §:ssä on vain yleisellä tasolla sanottu, mitenkään tarkemmin määrittelemättä, että välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Hyvä välitystapa onkin erittäin laaja ja muuttuva käsite, joka elää ajan, muuttuvan lainsäädännön, tuomioistuinten päätösten, kuluttajariitalautakunnan suositusten, vakiintuneiden toimintatapojen sekä uusien menettelytapojen ja arvostuksien mukaan. [4, 4 §; 7, s. 573; 8.]

Hyvää välitystapaa on siis vaikea tarkoin ja lyhyesti määritellä, koska se ei ole pelkästään lakiin ja ohjeisiin painettua tekstiä, vaan myös joukko näkymättömiä sääntöjä, jotka tulee enemminkin sisäistää ja omaksua omiin työskentelytapoihin kuin opetella ulkoa. On kuitenkin olemassa selkeitä asioita ja piirteitä, joita hyvään välitystapaan kuuluu. Voidaan sanoa, että

hyvän välitystavan mukainen välitystoiminta on avointa, luotettavaa, tunnollista ja siinä käytetään lojaalisti välitystoiminnan molempia osapuolia, myyjää ja ostajaa, kohtaan. Välityslain 7. § sanoo asian niin, että välitysliikkeen on hoidettava saamansa välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen ottaen huomioon sekä toimeksiantajan että toimeksiantajan vastapuolen edut. [2, s. 37; 5, 7 §; 7, s. 573–574.]

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto on laatinut laajan ja monisyisen termin ymmärtämiseksi ohjeen hyvästä välitystavasta. Ohjeessa tuodaan esille hyväksytyjä toimintatapoja ja käytäntöjä käytäntöön viittaavien esimerkkien myötä. Siinä valaistaan myös tapoja ja toimintamalleja, jotka ovat kiellettyjä tai osittain vastoin hyvää välitystapaa. Useat hyvän välitystavan mukaiset tavat ovatkin tulkinnanvaraisia ja riitatapauksissa on selvitettävä tapauskohtaisesti, miten on toimittu ja miten olisi ollut sopivaa toimia.

Hyvän välitystavan noudattaminen kiinteistönvälittäjän ammatissa korostuu etenkin välityspalveluita ja -kohteita markkinoitaessa. Hyvän välitystavan vastaisena toimintana voidaan pitää kaikkea kuluttajaa hämäävää tai kuluttajan tietämättömyyttä hyväksikäyttävää toimintaa. Kuluttajan tietämättömyyttä voidaan käyttää hyväksi esimerkiksi antamalla välityskohteesta huomattavasti sen todellista arvoa korkeampi hinta-arvio. Tällaisella tuomittavalla toiminnalla yritetään saada asiakas tekemään toimeksianto välitysliikkeen kanssa ja heti toimeksiannon saatuaan välitysliike laskee välityskohteen hinnan sen todelliselle tasolle. [8.]

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton laatimassa ohjeessa paneudutaan kiinteistönvälityksen eri osa-alueisiin ja kerrotaan, miten kussakin niistä toimitaan hyvän välitystavan mukaisesti. Ohjeen aihepiirit ovat hyvän välitystavan määrittely, välityspalveluiden markkinointi, toimeksiantosopimus, välitystehtävän hoitaminen, kohteen selvittäminen ja välitysliikkeen selontovelvollisuus, kohteen markkinointi, ostotarjousmenettely ja kaupanteko. [8.]

Esimerkki hyvän välitystavan noudattamisesta välitystehtävän hoitamisessa ja hinta-arvion tekemisessä

Toimeksiantaja antoi kiinteistönvälittäjälle myyntiin omistamansa 2000 neliömetrin rantakiinteistön. Kiinteistöllä sijaitsi pieni saunamökki ja lisäksi tontilla kasvoi runsaasti puustoa. Toimeksiantosopimuksessa tavoitemyyntihinnaksi asetettiin 22 000 euroa ja välityspalkkion määräksi 1700 euroa. Kiinteistönvälittäjä onnistui myymään välityskohteen 21 500 euron kauppahinnalla. Noin puoli vuotta myöhemmin kiinteistö tuli välitysliikkeen kautta uudelleen

myyntiin, mutta nyt myyntihinnaksi oli asetettu 39 000 euroa. Kiinteistö saatiin myydyksi 37 000 euron kauppahinnalla. [9.]

Nyt kiinteistön aikaisemmin 21 500 eurolla myynyt toimeksiantaja vaatii kiinteistönvälittäjää palauttamaan saamansa välityspalkkion 1700 euroa ja maksamaan vahingonkorvauksena aiheuttamastaan taloudellisesta tappiosta 10 000 euroa. Toimeksiantajan mukaan 15 500 euron suuruinen ero kauppahinnoissa ei voi johtua pelkästään yleisestä kiinteistöjen hinnannoususta. Toimeksiantaja on sitä mieltä, että välitysliikkeen vastaava hoitaja on laiminlyönyt velvollisuutensa hyvän välitystavan noudattamisen huolehtimisesta. Toimeksiantajan mukaan välitysliike ei ole tutustunut välitettävään kohteeseen eikä ole tehnyt omiin havaintoihinsa perustuvaa arviota välityskohteen käyvästä arvosta. Välitysliikkeen ja toimeksiantajan välisestä toimeksiantosopimuksesta puuttuu välitysliikkeen arvio välityskohteen käyvästä arvosta ja samalla välitysliike on jättänyt kohteen puuston arvon kokonaan huomioimatta. Välitysliike ei ole myöskään täyttänyt velvollisuuttaan selvittää toimeksiantajalle mahdollisesta poikkeamisluvan antamasta rakentamismahdollisuudesta. Välitysliike ei ylipäänsä ole tehnyt selväksi, että sen käsitys välityskohteen arvosta perustuisi huolellisesti suoritettuun kohteen arviointiin. [9.]

Kiinteistönvälitysliike kiistää toimeksiantajan mainitsemat vaatimukset. Välitysliike sanoo, että 15 500 euron suuruinen hinnannousu johtuu kiinteistöjen yleisestä hintojen noususta sekä siitä, että kyseisellä kiinteistöllä on tunnearvoa tulevalle ostajalle. Välitysliike ei mielestään ole tahallaan jättänyt kertomatta toimeksiantajalle kiinteistön mahdollisesta hinnannoususta eikä sitä näin ollen voitaisi syyttää välitystehtävän hoitamisen laiminlyönnistä. Lisäksi välitysliike vetoaa siihen, että uusi omistaja on kaatanut tontilta useita puita ja siistinyt muutenkin ympäristöä, mikä nostaa kiinteistön arvoa. Välitysliike ei mielestään myöskään ole antanut väärää kuvaa mahdollisen rakennusluvan saamisesta poikkeusluvan avulla. [9.]

Laki on kiistassa toimeksiantajan puolella. Välityslain 7. §:n mukaan välitysliikkeen on hoidettava saamansa välitystehtävä huolellisesti, ammattimaisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen. Saman lain 8. § puolestaan sanoo, että välitysliikkeen on annettava toimeksiantajalle kaikki sellaiset tiedot, joilla se tietää tai sen pitäisi tietää olevan vaikutusta kauppasopimuksesta päättämiseen. Tapauksesta voidaan sanoa, että välitysliike ja toimeksiantoa hoitanut välittäjä eivät ole täyttäneet heille kuuluvia velvollisuuksia. Realistisen, markkinatilannetta vastaavan ja omiin havaintoihin perustuvan hinta-arvion tekeminen ja merkitseminen toimeksiantosopimukseen on yksi kiinteistönvälittäjän tärkeimmistä tehtävistä. Asianomainen välitysliike ja

välittäjä ovat laiminlyöneet tämän tehtävän suorittamisen ja sitä voidaan ehdottomasti pitää hyvän välitystavan vastaisena toimintana. Välitysliike on myös jättänyt selvittämättä mahdollisen rakentamismahdollisuuden tontille eikä ole huomioinut puuston arvon merkitystä toimeksiantajalle. Tämän perusteella voidaan sanoa, että välitysliike ja välittäjä ovat laiminlyöneet myös heille kuuluvat kenties tärkeimmät velvollisuudet, *tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden*. [9.]

Kiistan ratkaissut Kuluttajariitalautakunta on asiassa yksimielinen. Lautakunnan mukaan välitysliike on laiminlyönyt välityskohteen realistisen hinta-arvion tekemiseen edellyttämän kiinteistöön tutustumisen. Välitysliike ei myöskään ole puuston arvon ja mahdollisen rakentamisluvan selvittämisen osalta täyttänyt tiedonanto- ja selonottovelvollisuuttaan. Näiden hyvän välitystavan vastaisten laiminlyöntien vuoksi lautakunta katsoo, että välitysliikkeen toiminnassa on tapahtunut virhe, josta on ollut huomattavaa haittaa toimeksiantajalle. Toimenpiteeksi lautakunta suosittelee, että virheellisen toiminnan vuoksi välitysliike palauttaa toimeksiantajalle 1700 euron suuruisen välityspalkkion ja maksaa vahingonkorvauksena aiheuttamastaan taloudellisesta tappiosta 10 000 euroa. [9.]

2.6 Valvonta

Kiinteistönvälitysliikkeiden toimintaa ohjaavan välitysliikelain noudattamista valvoo aluehallintovirasto. Valvontatehtävä kuuluu nimenomaan sille aluehallintoviranomaiselle, jonka alueella välitysliike hoitaa hallintoaan. Yleensä voidaan sanoa, että tämä on sama alue, jossa itse välitystoimintaa harjoitetaan. Aluehallintovirastolla on laajat oikeudet nähdä välitysliikkeen toimeksiantopäiväkirjoja, niihin liittyviä asiakirjoja sekä useita muita asiakirjoja ja tietoja, joita se valvontaa varten tarvitsee. Kyseiset toimeksiantopäiväkirjat ja asiakirjat on luovutettava aluehallintovirastolle välitysliikelaisissa olevan 17. §:n säännöksen mukaisesti. Siinä sanotaan, että vastoin muuten voimassa olevaa salassapitovelvollisuutta, välitysliikkeen on pyynnöstä luovutettava aluehallintovirastolle sekä toimeksiantopäiväkirja ja siihen liittyvät asiakirjat että muut valvontaa varten tarvittavat tiedot. [2, s. 39; 4, 17 §.]

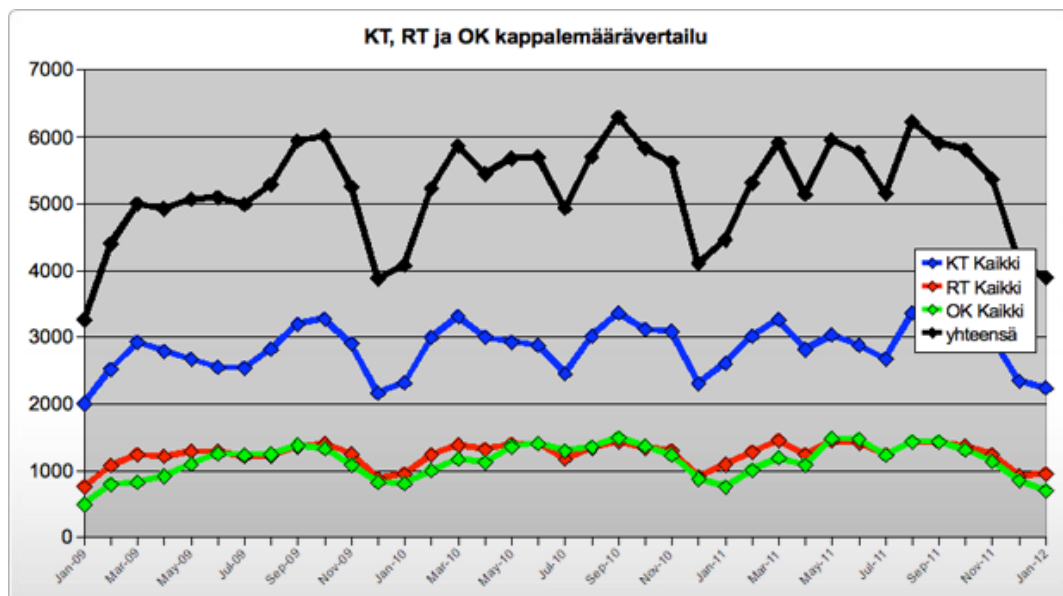
Aluehallintovirastolla on oikeus puuttua vastoin lakia tai hyvää välitystapaa tapahtuvaan välitystoimintaan. Sillä on käytettävissään erilaisia pakkokeinoja, joilla se voi tarvittaessa puuttua vastoin määräyksiä toimivan välitysliikkeen toimintaan. Nämä pakkokeinot ovat kielto, kehoitus, varoitus ja määräaikainen toimintakielto. Kielto tulee kyseeseen, jos välitysliike harjoittaa

välitystoimintaa vastoin lakia tai ilman rekisteröintiä. Kielto kohdistetaan elinkeinonharjoittajaan, mutta se voidaan painavasta syystä kohdistaa myös välitysliikkeen palveluksessa työskentelevään henkilöön. Kehotusta käytetään silloin, kun välitysliike on laiminlyönyt yhden tai useamman sille kuuluvan velvollisuuden. Esimerkiksi jos välitysliike ei ole pitänyt toimik-siantopäiväkirjaa, voi aluehallintovirasto vaatia korjaamaan asian tiettyyn määräaikaan mennessä. [2, s. 39; 4, 18 §.]

Varoitusta aluehallintovirasto käyttää pakkokeinona silloin, jos vastaava hoitaja on jättänyt velvollisuuksiaan hoitamatta. Varoitus toimitetaan kirjallisena, ja se annetaan välitysliikkeelle eikä vastaavalle hoitajalle. Toimintakieltoon aluehallintoviraston on turvauduttava silloin, kun vastaavan hoitajan laiminlyönnit omia tehtäviään kohtaan ovat merkittäviä tai jos hän toistaa niitä annetusta kehotuksesta tai varoituksesta huolimatta. Toimintakiellolla voidaan kieltää välitysliikkeen toiminta osittain tai kokonaan. Tähän päätökseen vaikuttaa laiminlyötyjen tehtävien laajuus ja vakavuus. Esimerkki osittaisesta toimintakiellosta on se, että välitysliikkeen useasta toimipaikasta yksi laitetaan toimintakieltoon. Toimintakielto on määräaikainen, ja se voi kestää enintään kuusi kuukautta. [2, s. 40; 4, 18 §]

2.7 Kiinteistönvälittäjien kautta tehtävien asuntokauppojen määrä

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto on tutkinut kiinteistönvälittäjien kautta vuosittain tehtävien käytettyjen asuntojen kauppojen määrää ja vertaillut eri asuntotyyppien kauppamääriä keskenään. Kuvasta 1. nähdään, kuinka paljon käytettyjen kerros- ja rivitaloasuntojen sekä omakotitalojen kauppvoja tehtiin kuukausittain 1.1.2009–1.1.2012 välisenä aikana. [10.]



Kuva 1. Kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen käytettyjen kerros- ja rivitaloasuntojen ja omakotitalojen kauppamäärät kuukausittain aikavälillä 1.1.2009–1.1.2012. [10.]

Kuvasta huomataan, että Suomessa tehtiin aikavälillä 1.1.2009–1.1.2012 keskimäärin yhteensä reilut 5000 käytettyjen kerros- ja rivitaloasuntojen ja omakotitalojen kauppaa kuukaudessa. Tästä saadaan, että vuodessa välittäjien kautta tehtiin siis keskimäärin noin 60 000 kauppaa. Eniten kappalemäärissä tehdään kauppaa käytetyissä kerrostaloasunnoissa, noin 2700 kauppaa kuukaudessa. Käytettyjen rivitaloasuntojen ja omakotitalojen kauppaa käydään suurin piirtein samalla aktiivisuudella. Näissä asuntotyypeissä kuukausittainen kauppamäärä on noin 1300.

Tutkimuksesta voidaan todeta, että tehtyjen asuntokauppojen määrä vaihtelee voimakkaasti eri vuosien ja jopa saman vuoden eri kuukausien välillä. Asuntokauppojen määrä seuraa jossain määrin kulloinkin vallitsevaa taloustilannetta. Noususuhdanteiden ja tasaisen talouskasvun aikoina kauppaa käydään vilkkaasti, kun taas taantumien tai laman aikana kauppojen määrä voi vähentyä huomattavasti. Myös pelkkä pelko tai huoli tulevasta taantumasta voi saada ihmiset varovaisiksi ja se näkyy heti kauppojen määrässä. Eniten vaihtelua tapahtuu käytettyjen kerrostaloasuntojen kauppamäärässä. Rivitaloasuntojen ja omakotitalojen kauppamäärässä tapahtuvat muutokset ovat hitaampia ja pienempiä.

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton tekemän tutkimus osoittaa, kuinka suuresta ja merkittävästä toimialasta kiinteistönvälityksessä on kyse ja että kiinteistönvälittäjän tekemälle työlle todella on tarvetta.

3 KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VELVOLLISUUDET JA OIKEUDET

Kiinteistönvälittäjän rooli asunto-osake- ja kiinteistökaupassa on toimia ikään kuin kaupan kolmantena osapuolena yrittäen saattaa yhteen myyjä ja ostaja. Lähtökohtaisesti kiinteistönvälittäjän työn perimmäinen tehtävä onkin saada aikaan *kauppasopimus* saattamalla kaupan osapuolet yhteen. Kiinteistönvälittäjä ei siis itse oikeastaan ole kaupan osapuoli vaan pikemminkin välikäsi, asiantuntija, joka huolehtii, että kauppa tehdään vallitsevan lainsäädännön ja ohjeiden mukaisesti. [7, s. 569; 11, s. 1.]

Ammattia harjoittaessaan kiinteistönvälittäjään kohdistuu runsaasti velvollisuuksia kaupan molempia osapuolia, myyjää ja ostajaa, kohtaan. Näistä velvollisuuksista on säädetty kiinteistönvälittäjän ja asiakkaan suhdetta koskevassa välittäjälaissa. Voidaan sanoa, että alansa lainsäädännön hallitsemisen lisäksi kiinteistönvälittäjältä odotetaan ammatillista osaamista myös taloudessa, rakennustekniikassa, maankäytössä ja ympäristöasioissa. Minkään näistä asiantuntija kiinteistönvälittäjän ei välttämättä tarvitse olla, mutta häneltä odotetaan kuitenkin maallikkoa suurempaa tietämystä asioissa, jotka oleellisesti kuuluvat hänen toimialaansa. Lisäksi kiinteistönvälittäjän on tunnettava markkinointiin ja myyntiin liittyvät taidot sekä luonnollisesti hänen on tultava toimeen kaikenlaisten ihmisten kanssa. [5, 8 §, 9 §, 10 § ja 11 §; 11, s. V.]

Erilaisten velvollisuuksien ja asiantuntijaosaamisen vastapainoksi kiinteistönvälittäjällä on myös oikeuksia. Näistä oikeuksista on mainittu samassa kiinteistönvälittäjän ja asiakkaan suhdetta koskevassa välittäjälaissa, missä on kerrottu myös velvollisuuksista. Onkin tärkeää muistaa, että toisen velvollisuus on toisen oikeus. Kiinteistönvälittäjällä on velvollisuuksia asiakkaitaan kohtaan, mutta samalla hänellä on oikeuksia, jotka ansaitaan, kun myös asiakas hoitaa oman roolinsa. [5, 20 § ja 21 §.]

3.1 Toimeksiantosopimus

Kun asiakas antaa kiinteistönvälitysliikkeelle tehtäväksi löytää ostaja hänen myymilleen asunto-osakkeille tai kiinteistölle, kutsutaan sitä toimeksiannoksi. Tällöin välitysliike ja asiakas tekevät sopimuksen, jota kutsutaan *toimeksiantosopimukseksi*. Toimeksiantosopimuksen osapuolet ovat kiinteistönvälittäjä, toimeksiannon antanut asiakas, jota sopimuksen myötä kutsutaan

toimeksiantajaksi, sekä *toimeksiantajan vastapuoli*, joka on lopullisen kauppasopimuksen toinen osapuoli. Tavallisesti toimeksiantaja on asunto-osakkeiden tai kiinteistön omistaja, joka haluaa myydä omistuksensa. Näitä myytäviä asunto-osakkeita tai kiinteistöä kutsutaan *välityskohdeksi*. Kiinteistönvälittäjän tehtävänä on löytää ostaja välityskohteelle. Tällöin toimeksiantajan vastapuoli on välityskohteen ostaja. Tällaista toimeksiantoa voidaan kutsua myös tarkemmin myyntitoimeksiannoksi. Toimeksiantosopimus voidaan tehdä kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan välillä myös toiseen suuntaan, eli välittäjän tehtävänä silloin on löytää toimeksiantajalle ostettava kohde. Tässä tapauksessa toimeksiantajan vastapuoli on siis välityskohteen myyjä. Tällaista toimeksiantosopimusta voidaan kutsua ostotoimeksiannoksi. Jo toimeksiannossa tulee siis selville, mikä on kiinteistönvälittäjän tärkein tehtävä. Se on löytää toimeksiantajan vastapuoli ja saattaa kauppasopimuksen osapuolet yhteen. [7, s. 588; 11, s. 28.]

Välityslain mukaan toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti niin, ettei sopimusehtoja voida muuttaa ilman toisen osapuolen suostumusta. Sopimusehdot on aina oltava toimeksiantajan saatavilla. Välitysliike ei voi vedota toimeksiantosopimukseen, jota ei ole tehty kyseisellä tavalla. Tämä tarkoittaa sitä, että välitysliike ja kiinteistönvälittäjä eivät voi vedota suullisesti tehtyihin sopimusehtoihin, vaan tehdyt sopimusehdot on aina pystyttävä todistamaan kirjallisesti. Sen sijaan toimeksiantajalla on oikeus vedota myös suullisesti tehtyihin sopimusehtoihin. [2, s. 54–55.]

Esimerkkitapaus sopimusehtojen kirjaamisesta toimeksiantosopimukseen

Esimerkki sopimusehtojen kirjaamisesta on tapaus, jossa välityskohde ei mennyt kaupaksi ja silti kiinteistönvälittäjä yritti laskuttaa toimeksiantajaa syntyneistä kuluista. Toimeksiantaja kuitenkin kertoi, että he olivat aikaisemmin suullisesti välittäjän kanssa sopineet, ettei veloitettavia kulujakaan tule, jos välityskohdetta ei saada myytyä. Toimeksiantosopimuksesta ei ollut täytetty kohtaa, jossa sovitaan kulujen maksamisesta. Tämän vuoksi asian ratkaissut kuluttajavalituslautakunta (nykyisin kuluttajariitalautakunta) katsoi, että välittäjällä ei ole oikeutta periä kuluja, kun sitä ei ole toimeksiantosopimukseen merkitty eikä näin ollen kirjallisesti sovittu. Kuluttajavalituslautakunta ohjeisti välittäjää luopumaan kulujen perimisestä. [12, s. 15 (91/81/2955).]

Toimeksiantosopimuksessa tulee mainita vähintään toimeksiantajan nimi ja osoite, välityслиikkeen nimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi, toimeksiannon sisältö, toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus selkeästi eriteltynä sekä toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika. Lain mukaan toimeksiantosopimus saa olla voimassa yhtäjaksoisesti enintään neljä kuukautta. Jos sopimusta jatketaan tämän jälkeen, sopimukseen pätevät samat määräykset, jotka edellä on mainittu. Sopimusta ei saada kuitenkaan jatkaa kuin yhtä kuukautta aikaisemmin ennen kuin aikaisempi sopimus päättyy. Sopimusta tehtäessä välittäjän on tärkeää käydä sopimuksen sisältö läpi toimeksiantajan kanssa, jotta tämä varmasti ymmärtää sopimuksen sisällön ja sitoutumisensa siihen. Toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana toimeksiantaja ei saa tehdä toista toimeksiantosopimusta toisen välityслиikkeen kanssa samasta omaisuudesta. [2, s. 55; 5, 5 §; 11, s. 28.]

Toimeksiantosopimus velvoittaa kiinteistönvälityслиikettä ja kiinteistönvälittäjää toimimaan sopimuksen mukaisesti. Kiinteistönvälittäjän on aloitettava toimeksiantosopimuksen mukaisen tehtävän hoitaminen välittömästi, kuitenkin niin, että hän ajattelee sekä toimeksiantajan että toimeksiantajan vastapuolen etua. Välityслиikkeeseen ja kiinteistönvälittäjään kohdistuu-kin toimeksiannon myötä ammattitaitovaatimuksia. Saatu välitystehtävä on hoidettava ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen. Nämä tarkoittavat sitä, että välittäjällä on oltava riittävät tiedot ja taidot tehtävään, hänen on tunnettava riittävä lainsäädäntö ja ohjeistus sekä osattava soveltaa niitä. Hänen on tunnistettava vallitseva markkinatilanne ja hallittava välitystehtävään liittyvät käytännön toimet ja täytettävä ne moitteettomasti. Toimeksiantajan velvollisuuksiin taas kuuluu antaa välityслиikkeelle sen tarvitsemat tiedot välityskohdesta sekä kauppasopimuksen syntyessä maksaa *välityspalkkio*. [5, 7 §; 7, s. 588 ja 591; 11, s. 28.]

Välityslain 6. §:n mukaan toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus sopimuksen voimassaoloaikana. Tähän vaaditaan kuitenkin niin painava syy, että toimeksiannon suorittaminen on käynyt toimeksiantajan kannalta huomattavan epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Esimerkkinä on toimeksiantajan tai tämän lähiomaisen sairaus tai kuolema. Mikäli päädytään toimeksiantosopimuksen purkuun sen voimassaoloaikana, täytyy toimeksiantajan silti korvata välityслиikkeelle välitystehtävän hoitamisesta aiheutuneet kohtuulliset korvaukset. Korvauksia kesken jääneessä toimeksiannossa maksetaan välityслиikkeelle yleensä asiakirja-, ilmoitus- ja esittelykuluista. Toimeksiantosopimuksen irtisanomisoikeutta ei ole kuitenkaan enää silloin, kun toimeksiantaja on jo hyväksynyt välityskohdetta koskevan tarjouksen. Sen sijaan välityслиikkeellä ei yleisesti ottaen ole oikeutta irtisanoa toimeksianto-

sopimusta. Poikkeuksena ja sopimuksen purkamiseen oikeutettuna syynä voidaan kuitenkin pitää sitä, että toimeksiantaja rikkoo sopimusta. Tällaista käytöstä on esimerkiksi tahallisesti virheellisten tietojen antaminen välityskohteesta. Toki sopimuksen päättäminen on mahdollista milloin tahansa, kun sopimuksen molemmat osapuolet niin haluavat. [2, s. 56–57; 5, 6 §; 11, s. 31.]

Välitysliikelain 10. §:ssä on määrätty, että välitysliikkeellä on velvollisuus pitää *toimeksiantopäiväkirjaa* saaduista toimeksiannoista. Päiväkirjaa pidetään joko kirjallisessa tai sähköisessä muodossa, kuitenkin niin, että se on aina tulostettavissa kirjalliseen muotoon. Toimeksiantopäiväkirjaan merkitään toimeksiantajan nimi ja osoite, toimeksiannon järjestysnumero (juokseva numerointi vuosittain tai päiväkirjan alusta alkaen), sisältö, vastaanottopäivä sekä voimassaoloaika. Toimeksiantopäiväkirjaan on tehtävä merkintä aina, jos toimeksianto raukeaa, peruuntuu tai puretaan, tai jos sen sisältöä muutetaan. Kun toimeksiannon mukainen kauppasopimus on tehty eli toimeksianto on suoritettu, on toimeksiantopäiväkirjaan välittömästi merkittävä sopimuksentekopäivä, sopijapuolten nimet, sopimuksen kohde, kauppahinta sekä välityspalkkio. Toimeksiantopäiväkirjaa, toimeksiantosopimuksia, esitteitä, tarjous- ja muita toimeksiantoon liittyviä asiakirjoja on säilytettävä viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä. [2, s. 38; 4, 10 §.]

3.2 Tiedonantovelvollisuus

Tiedonantovelvollisuus on yksi kiinteistönvälittäjän tärkeimmistä velvollisuuksista. Kiinteistönvälittäjä on tiedonantovelvollinen sekä toimeksiantajaa että toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Välityslain 8. §:ssä on säädetty toimeksiantajalle annettavista tiedoista. Lain mukaan välittäjän on kerrottava toimeksiantajalle kaikki sellaiset tiedot, joilla välitysliike tietää, tai sen pitäisi tietää, olevan vaikutusta kauppasopimuksesta tai muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen. Välittäjän on kerrottava toimeksiantajalle, jos välitysliike tai sen henkilökunnan jäsen aikoo tehdä kaupan tai muun käyttöoikeussopimuksen omiin nimiinsä tai jos sillä on sopimuksessa huomattava etu valvottavanaan. Laki määrää antamaan edellä mainitut tiedot toimeksiantajalle jo ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä, jos niillä voi olla vaikutusta sopimuksen tekemiseen. [5, 8 §; 7, s. 592.]

Käytännössä välityslakia voidaan tulkita niin, että välittäjän on kerrottava toimeksiantajalle välityskohteen arvioitu myyntiaika ja -hintaa. Hintatasosta on keskusteltava eritoten silloin, jos

tavoitehintaa poikkeaa huomattavasti yleisestä hintatasosta. Välityskohteen oikean hintatason määrittäminen on eräs kiinteistönvälittäjän ammattitaidon keskeisimpiä mittareita. Ammattitaitoinen ja huolellinen välittäjä antaa välityskohteesta realistisen, markkinatilannetta ja toteutuneita kauppasopimuksia vastaavan hinta-arvion. Hinta-arvion on oltava mahdollisimman lähellä todennäköistä markkinahintaa eli hintaa, joka kuvaa välityskohteen todellista arvoa. On hyvän välitystavan vastaista antaa välityskohteesta todellista markkinahintaa korkeampaa hinta-arviota sillä verukkeella, että asiakas tämän perusteella tekisi toimeksiantosopimuksen. Onkin tärkeää, että kiinteistönvälittäjä tekee jokaisesta saamastaan välityskohteesta oman hinta-arvion ja perustelee asiakkaalle, mistä tekijöistä hinta koostuu ja mitkä tekijät hintaan vaikuttavat. Ajantasainen markkinatilanteen ja alueella toteutuneiden kauppojen seuranta on tällöin isossa roolissa. Kiinteistönvälittäjän tehtäviin kuuluu myös tiedottaa toimeksiantajaa kirjallisesti, jos välityskohteen todennäköinen hinta muuttuu toimeksiannon aikana. Hintaan voi toimeksiannon aikana vaikuttaa esimerkiksi selvästi muuttunut markkinatilanne tai välityskohteen kunnossa tapahtuneet muutokset. [2, s. 58–59; 7, s. 592–593.]

Esimerkkitapaus kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajaa kohtaan

Edellä mainitun mukaan välittäjän on siis annettava toimeksiantajalle kaikki sellaiset tiedot, joilla voi olla vaikutusta kauppasopimuksesta päättämiseen. Välittäjän on myös kerrottava kirjallisesti toimeksiantajalle, jos välityskohteen todennäköinen hinta muuttuu toimeksiannon aikana. Tapauksessa toimeksiantaja, joka antoi kiinteistönsä myyntiin, vaatii jo hyväksymänsä ostotarjouksen purkamista, koska sai vasta tarjouksen hyväksymisen jälkeen tietää, että kiinteistön arvo on huomattavasti suurempi kuin välittäjä hänelle ilmoitti. Tapauksessa toimeksiantajan vastapuolena eli ostajana ja ostotarjouksen tekijänä toimi rakennusliike. Rakennusliikkeen tarkoituksena oli muodostaa kiinteistöstä yhdeksän eri rakennuspaikkaa eli tonttia, jolloin kiinteistön kokonaisarvo olisi merkittävästi alun perin arvioitua suurempi. [12, s. 25.]

Välityslain mukaan välittäjän on valvottava sekä toimeksiantajan että toimeksiantajan vastapuolen etua, mutta koska välittäjä saa välityspalkkionsa toimeksiantajalta, katsoo tapauksen ratkaissut kuluttajariitalautakunta, että toimeksiantajan edun valvominen on ensisijaista. Tässä tapauksessa välittäjän olisi pitänyt tietää, että kiinteistön todellinen arvo on huomattavasti suurempi kuin toimeksiantosopimukseen merkittiin. Kun välittäjä toimeksiannon aikana sai tietää ostajan aikeista muodostaa kiinteistöstä monta eri tonttia ja näin ollen saada koko kiinteistöstä huomattavasti korkeampi hinta kuin sen tämänhetkisen omistajan, olisi välittäjän

pitänyt siitä viipymättä ilmoittaa toimeksiantajalleen. Kuluttajariitalautakunta katsoo, että välittäjä on laiminlyönyt velvollisuutensa toimeksiantajan edun valvomista ja tiedonantoa kohtaan. Näin pääteltiin, koska toimeksiantaja ei olisi tehnyt toimeksiantosopimusta tai hyväksynyt ostotarjousta, jos olisi tiennyt kiinteistönsä todellisen arvon. Lautakunta päätti, ettei välittäjällä ole tapauksessa oikeutta välityspalkkioon. [2, s. 59; 5, 7 §; 12, s. 25 (84/37/3434).]

Tiedonantovelvollisuuteen ja hyvän välitystavan mukaiseen toimintaan kuuluu välityskohteen myynnistä mahdollisesti aiheutuvista veroseuraamuksista kertominen. Tällöin puhutaan yleensä luovutusvoittoveroseuraamuksista, joista on kerrottava toimeksiantajalle koska ne voivat oleellisesti vaikuttaa hänen päätökseensä tehdä kauppasopimus. Luovutusvoitolla tarkoitetaan myyntivoittoa, joka syntyy, kun välityskohteen omistaja myy omistuksensa korkeammalla hinnalla kuin on sen aikaisemmin hankkinut. Luovutusvoittoveroseuraamukset vaihtelevat huomattavasti riippuen kaupan ajankohdasta. Yleensä asia tulee esille, kun mietitään toimeksiantajan myymän kohteen luovutusvoiton verovapautta. Luovutusvoitto on verovapaata silloin, kun toimeksiantaja myy kohteen, joka on ollut hänen omassa asumiskäytössään yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan. Luovutusvoiton verotusta arvioitaessa on kuitenkin huomioitava useita eri asioita, ja vaikka välittäjän on tunnettava luovutusvoittoverotuksen, perintöverotuksen ja varainsiirtoverotuksen yleiset periaatteet ja käytännöt, niin hänen ei kuitenkaan tarvitse olla varsinainen verotuksen asiantuntija. Epäselvissä tilanteissa välittäjän on syytä varoa antamasta väärää tai harhaanjohtavaa tietoa. Tällöin välittäjän tulisi-kin ohjata asiakas käyttämään veroasiantuntijan apua. Mahdollisesta asiakkaan veroasiantuntijan apuun kääntymisestä on tehtävä merkintä toimeksiantopäiväkirjaan. [2, s. 59; 11, s. 43; 14.]

Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuuteen kuuluu ilmoittaa toimeksiantajalle, jos välittäjä tietojensa perusteella epäilee toimeksiantajan vastapuolen kykyä täyttää sopimusvelvoitteitaan. Hallituksen lakiesityksen mukaan kiinteistönvälittäjältä ei kuitenkaan automaattisesti vaadita toimeksiantajan vastapuolen luottotietojen tarkistamista. Luottotietojen tarkistaminen on tarpeen ainoastaan silloin, kun välittäjällä on erityinen syy epäillä vastapuolen luottotietoja. Toimeksiantajan asema voidaan yleensä turvata kauppaehdoin ja tarvittavin vakuuksin. [7, s. 593; 11, s. 43.]

Välityslain 9. §:ssä on määritelty tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Kiinteistönvälittäjän on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki sellaiset tiedot, joilla se tietää, tai sen pitäisi tietää, olevan vaikutusta kauppasopimuksesta tai muusta käyttö-

oikeussopimuksesta päättämiseen. Saman lain 10. § kirjaa tarkasti, mitä asiakirjoja ja muita selvityksiä välittäjän on esitettävä ennen kauppasopimuksen tekemistä. Asiakirjat ja selvitykset on annettava vastapuolen nähtäväksi niin hyvissä ajoin ennen kauppasopimuksen tekemistä, että hän ehtii niihin kunnolla tutustua. Kohteeseen tutustuminen sekä asiakirjojen ja muiden selvitysten hankkiminen on nimenomaan välitysliikkeen ja asiaa hoitavan välittäjän tehtävä. [5, 9 §; 7, s. 594]

Kiinteistöstä esitettävät tiedot on merkitty kiinteistörekisteriin. Tiedot ovat pääosin julkisia, eli kuka tahansa voi halutessaan niitä nähdä. Kiinteistökaupassa välittäjän on välityslain 10. §:n määrittämänä ennen kauppasopimuksen tekemistä hankittava ja annettava toimeksiantajan vastapuolen nähtäväksi kiinteistön lainhuutotodistus, kiinteistörekisterin ote ja rasisitustodistus. Lainhuuto on maanmittauslaitoksen ylläpitämästä rekisteristä hankittava todistus, josta selviää kiinteistön perustiedot, kuten kiinteistötunnus ja kiinteistön pinta-ala. Näiden lisäksi lainhuutotodistuksesta käy ilmi kiinteistöön viimeksi myönnetty lainhuuto. Lainhuuto kertoo muun muassa lainhuudon päivän, asianumeron, omistusosuuden ja lainhuudon saajan tiedot. Kiinteistörekisteriotteessa on tietoja muun muassa kiinteistön muodostumisesta, tieoikeuksista, kiinteistön käyttöoikeuksista ja -rajoituksista, kaavoista, tonttijaoista ja rakennuskielloista. Kiinteistörekisteriotteen saa Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistörekisteristä. Rasisitustodistuksesta käy ilmi kiinteistön perustiedot, ja niiden lisäksi siitä selviää kaikki kiinteistöä rasittavat kiinnitykset sekä erityiset oikeudet ja muistutustiedot, esimerkiksi ulosmittaus. Myös rasisitustodistuksen saa Maanmittauslaitokselta. [5, 10 §; 7, s. 176–177; 15.]

Edellä mainittujen lisäksi välittäjän on aina ennen kauppasopimuksen tekemistä näytettävä ne kiinteistön asiakirjat, jotka todistavat myyjän omistus- ja hallintaoikeuden kiinteistöön. Lakiin ei ole erikseen nimeltä mainittu muita asiakirjoja, joita vaadittaisiin esitetyksi kiinteistökaupan yhteydessä, mutta hyödyllisinä asiakirjoina voidaan pitää myös kyseisen alueen karttaa sekä kaavoitustietoja. Näiden lisäksi välittäjän on hankittava ja näytettävä muitakin asiakirjoja, mikäli asiat vaativat lisäselvitystä tai -todistusta. Myös asiakirja, joka todistaa, että välitysliikkeellä on oikeus vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia, on esitettävä. [7, s. 598.]

Asunto-osakekaupan yhteydessä esitettävät asiakirjat poikkeavat kiinteistökaupassa vaadittavista asiakirjoista. Poikkeamia on, koska asunto-osakekaupassa on itse asiassa kyse asunto-osakeyhtiön osakkeista, joiden ostaminen oikeuttaa yhtiöjärjestyksessä määritellyn huoneiston hallintaan. Asunto-osakekaupassa ei siis ole kyse kiinteän omaisuuden kaupasta, kuten

kiinteistökaupassa, vaan oikeudesta hallita ja käyttää tiettyä huoneistoa. Välityslain 10. § määrittää asunto-osakekaupan yhteydessä, ennen kauppasopimuksen tekemistä, toimeksiantajan vastapuolelle esitettäväksi selvityksen osakkeiden omistusoikeudesta sekä selvityksen osakkeiden mahdollisesta panttauksesta. Laissa ei ole muita asiakirjoja määrätty näytettäväksi, mutta käytännössä asunto-osakekaupassa tarvittavia asiakirjoja ovat ehdottomasti myös voimassa oleva yhtiöjärjestys sekä isännöitsijäntodistus. Yhtiöjärjestyksestä selviää muun muassa huoneistoluettelo, vastikeperuste ja mahdollinen lunastusoikeus. Isännöitsijäntodistus taas kertoo esimerkiksi osakeluetteloon kirjatun omistajan sekä perustietoja yhtiön rakennuksesta, maa-alueesta, vastikkeista, tehdyistä korjauksista ja taloudesta. [5, 10 §; 7, s. 114–115.]

Tarvittavat tiedot välityskohteesta välittäjä saa toimeksiantajalta, isännöitsijältä ja julkisista rekistereistä. Hyvän välitystavan ja tiedonantovelvollisuuden noudattamiseen kuuluukin tiedottaa toimeksiantajan vastapuolta, onko välityskohteeseen tulossa muutoksia, joista tiedetään jo toimeksiannon aikana. Tällaisia ovat erityisesti asunto-osakekauppaa koskevat taloyhtiön tulevat korjaukset ja yhtiövastikkeen muutokset. Taloyhtiön tulevat korjaukset ja remonit on selvitettävä, ja niistä on ehdottomasti ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, koska niillä on vaikutusta kauppasopimuksesta päättämiseen. Tulevista mahdollisista korjauksista ja remonteista on kerrottava, vaikka niistä ei olisi tehtykään vielä lopullista päätöstä. Nämä asiat vaikuttavat kauppasopimuksesta päättämiseen, koska niistä aiheutuu ostajalle lisäkustannuksia ja mahdollisesti muitakin haittoja. Muita haittoja voi olla korjaustöistä tai remontista aiheutuvat pitkäkestoiset melu- ja pölyhaitat sekä mahdollinen asunnon väliaikainen käytön estyminen esimerkiksi putkiremontin aikana. Tiedonantovelvollisuus liittyy tietojen hankkimisen osalta olennaisesti toiseen kiinteistönvälittäjää määrävään velvollisuuteen, *selonottovelvollisuuteen*. [7, s. 594–596; 11, s. 45.]

Tiedonantovelvollisuudesta puhuttaessa on syytä tuoda esille myös asuntojen markkinointi. Tämä asia liittyy vahvasti välityslakiin, jonka mukaan välitysliikkeen on annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki sellaiset tiedot, joilla voi olla vaikutusta kauppasopimuksesta päättämiseen. Asuntojen markkinointia kiinteistönvälitysliiketoiminnassa säätelee valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista eli *asuntomarkkinointiasetus*. Asuntomarkkinointiasetus määrittää tarkoin, mitä tietoja markkinoitavasta välityskohteesta on tuotava esille markkinoinnin eri vaiheissa. Näitä markkinoinnin eri vaiheita välitystoiminnassa ovat ilmoittelu, esite ja esittely. [2, s. 80; 7, s. 622; 13, 2 §, 5 § ja 6 §.]

Ilmoittelulla tarkoitetaan välityskohteiden mainostamista lehdissä, mainoksissa, internetissä ja muissa kuluttajien saatavilla olevissa julkaisuissa. Tärkeitä, asuntomarkkinointiasetuksen määrittämiä, ilmoittelussa esille tuotavia asioita ovat ainakin asunnon tyyppi, asunnon sijainti ja asuintilojen pinta-ala. Lisäksi ilmoittelussa pitää ilmoittaa myytävän asunnon myyntihinta sekä velaton hinta, mikäli se poikkeaa myyntihinnasta. Tarkat tiedot kaikista ilmoittelussa ilmoitettavista asioista löytyy asuntomarkkinointiasetuksen 2. ja 4. §:stä. [13.]

Asuntomarkkinoinnissa esitteellä tarkoitetaan kirjallista asiakirjaa, joka on oltava asiakkaan nähtävillä aina kun hänellä on tilaisuus tutustua välityskohteeseen. Kun asiakkaalle annetaan mahdollisuus tutustua välityskohteeseen, tai hänelle esitellään sitä, kutsutaan tapahtumaa esittelyksi. Tällöin siis voidaan sanoa, että aina välityskohteen esittelyssä asiakkaan nähtävillä on oltava esite kohteesta. Esitteestä käy myös yhdistelmä, jossa on tietoja useasta samaan aikaan markkinoitavasta kohteesta. Asunto-osaketta tai kiinteistöä esiteltäessä on esitteen sisältö luonnollisesti hieman erilainen. Yleisesti asuntoesitteessä kerrottavia asioita ovat asunnon tyyppi, onko myytävänä kiinteistö vai asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, milloin asunto vapautuu uuden omistajan käyttöön ja millaiset ovat kyseisen alueen palvelut. [13, 5 § ja 6 §.]

Kiinteistöä myytäessä esitteen tiedot siis osittain poikkeavat asunto-osakkeen esitteessä ilmoitettavista tiedoista. Poikkeamia ovat esimerkiksi kiinteistön esitteessä ilmoitettava kaupunginosa tai kylä sekä kiinteistötunnus. Myös rakennusoikeus on tieto, jolla kiinteistön esite eroaa asunto-osakkeen esitteestä. Rakennusoikeus kertoo rakennuksen suurimman sallitun kerrosalan kyseisellä tontilla. Asunto-osakkeen esitteessä taas on mainittava asuinkerros, myytävien osakkeiden numerot ja isännöitsijän tai vastaavassa asemassa olevan henkilön nimi ja yhteystiedot. Tällaisia asioita ei kiinteistön esitteestä löydy. Tarkat tiedot ja määritelmät, mitä yleisesti asuntoesitteessä, kiinteistön esitteessä ja asunto-osakkeen esitteessä pitää mainita tai olla muuten esittelyssä nähtävillä löytyy asuntomarkkinointiasetuksen 5, 6, 7, 8, 10 ja 11 §:stä. [13.]

3.3 Selonottovelvollisuus

Tiedonantovelvollisuuden ohella kiinteistönvälittäjän tärkeimpiin velvollisuuksiin kuuluu selonottovelvollisuus. Selonottovelvollisuudella tarkoitetaan sekä yleistä selonottovelvollisuutta että erityistä selonottovelvollisuutta. Yleisessä selonottovelvollisuudessa on kyse kiinteistön-

välittäjän velvollisuudesta selvittää ja hankkia kaikki välitystehtävän hoitamiseen ja kauppasopimuksen päättämiseen vaikuttavat tiedot. Erityisessä selonottovelvollisuudessa taas on kyse välittäjän velvollisuudesta selvittää saatujen tietojen todenperäisyys, mikäli hän katsoo, että niitä on aihetta epäillä. Välityslain 11. §:n mukaan selonottovelvollisuudella tarkoitetaan, että välitysliikkeellä on velvollisuus varmistua saamiensa ja hankkimiansa tietojen oikeellisuudesta ja puuttua mahdollisiin virheellisiin tai puutteellisiin tietoihin. Mikäli tiedon oikeellisuutta ei kyetä kohtuullisella vaivalla varmistamaan, on välitysliikkeen kerrottava toimeksiantajan vastapuolelle, että tietoa ei ole tarkistettu. [5, 11 §; 8; 11, s. 50.]

Tiedonantovelvollisuudesta puhuttaessa kerrottiin, että välittäjä saa tiedonantovelvollisuuden täyttämiseen tarvitsemansa tiedot toimeksiantajalta, isännöitsijältä ja erilaisista julkisista rekistereistä. Tällaisessa tietojen hankkimisessa on nimenomaan kysymys välitysliikkeen ja asiaa hoitavan välittäjän selonottovelvollisuudesta ja velvollisuudesta tutustua välitettävään kohteeseen. Velvollisuus tutustua välitettävään kohteeseen täyttyy välittäjän osalta kun hän huolellisesti tutustuu kohteen asiakirjoihin ja suorittaa välityskohteen katselmuksen. Asunto-osakkeen osalta katselmuksella tarkoitetaan, että välittäjä tutustuu kaikkiin huoneiston tiloihin ja muihin osakkaan hallinnassa oleviin tiloihin sekä yhteisiin tiloihin. Kiinteistön ollessa välityskohteena on välittäjän tutustuttava kiinteistön koko alueeseen ja sen kaikkiin rakennuksiin. Rakennuksissa on tutustuttava kaikkiin sellaisiin tiloihin, joihin esteettömästi päästään kulkemaan. Lisäksi välittäjän on selvitettävä kiinteistön rajojen sijainti ja mikäli jotain rajapyykkiä ei löydy, on siitä selkeästi kerrottava toimeksiantajan vastapuolelle. Tällöin välittäjän tulee myös ohjeistaa, että puuttuvat tiedot on selvitettävissä viranomaisten toimesta. Viranomaisten suorittamien toimenpiteiden kustannusten jaosta on sovittava tapauskohtaisesti. Välityskohteen katselmuksessa välittäjän tehtäviin ei kuitenkaan kuulu suorittaa teknisiä mittauksia, purkaa rakenteita tai siirrellä huonekaluja, ellei siihen katsota olevan erityistä syytä. Myöskään kodinkoneiden ja -laitteiden toimivuuden testaus ei kuulu välittäjän tehtäviin. Jos katselmuksessa havaitaan jotain, mikä välittäjän mielestä vaatisi lisäselvitystä, on hänen kerrottava siitä toimeksiantajalle ennen myynnin aloittamista. Tällaisten lisäselvitystä vaativien asioiden selvittämiseen kuuluvia toimenpiteitä voi olla esimerkiksi pinta-alamittaus tai kosteusmittaus. [7, s. 594; 8.]

Tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden mukaan välittäjän on selvitettävä ja kerrottava toimeksiantajalle ja toimeksiantajan vastapuolelle kaikki kaupan päättämiseen vaikuttavat tiedot. Toimeksiantajan vastapuolelle, eli tavallisimmin ostajalle, oleellisia kaupan päättämiseen vaikuttavia tietoja ovat esimerkiksi asunto-osakkeen osuus taloyhtiön lainoista ja asunto-

osakkeen yhtiövastikkeen suuruus ja siihen mahdollisesti tulossa olevat muutokset. Yhtiövastikkeen suuruuteen vaikuttavat muun muassa rakennukseen jo tehty ja tulossa olevat korjaukset. Välittäjällä onkin tärkeä velvollisuus selvittää ja kertoa toimeksiantajalle tulevista korjauksista. Myös sellaisista korjaushankkeista, joita mahdollisesti on tulossa mutta joista ei ole virallista päätöstä vielä tehty, olisi syytä tiedottaa. Tiedot rakennukseen tehdyistä korjauksista ja tulevista korjaushankkeista selviää isännöitsijäntodistuksesta. [7, s. 115 ja 142.]

Esimerkki välitysliikkeen tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä

Toimeksiantajan vastapuoli (myöhemmin ostaja) osti talvella vuonna 2004 toimeksiantajan (myöhemmin myyjä) myymät osakkeet, jotka oikeuttivat 23 m²:n suuruisen huoneiston hallintaan. Huoneisto kuului rakennukseen, joka oli valmistunut vuonna 1960. [16.]

Pian asunto-osakekaupan jälkeen ostajat saivat kutsun ylimääräiseen yhtiökokoukseen, jossa päätettiin rakennuksen käyttövesi- ja viemäriverkoston korjaushankkeesta ja siihen liittyvästä rahoituksesta. Ostajien osalta korjauskustannukset tulisivat olemaan 10 440 euroa. Korjauksen toteutusajankohta olisi jo keväällä 2004 ja se tulisi kestämään noin 10 kuukautta. [16.]

Myyjät eivät olleet ostajien mukaan kertoneet heille mitään tulevasta korjaushankkeesta vaikka sitä oli käsitelty jo vuoden 2003 yhtiökokouksessa. Ostajat eivät olleet saaneet korjaushankkeesta mitään tietoa myöskään kiinteistönvälittäjältä vaikka olivat useaan kertaan kysyneet taloyhtiön tulevista mahdollisista korjauksista. Välittäjä oli joka kerta vastannut, että mitään korjaushankkeita ei ole tiedossa. Todellisuudessa isännöitsijäntodistuksen lisätiedot - kohdassa oli ollut merkintä käyttövesi- ja viemäriverkoston saneerauksesta ja siitä, että saneeraus esitetään yhtiökokouksen päätettäväksi tulevissa yhtiökokouksissa. Myyjän ja välitysliikkeen on siis täytynyt tietää tulevasta käyttövesi- ja viemäriverkoston korjaushankkeesta. Nyt ostaja vaatii myyjältä ja välitysliikkeeltä korvausta 10 440 euron verran. Korvausta vaaditaan koska tulevasta korjaushankkeesta ei ole kerrottu ennen kaupantekoa vaikka ostajan mielestä myyjä ja välitysliike ovat tienneet korjauksesta. [16.]

Myyjä ja välitysliike kieltävät ostajan vaatimukset. Myyjä vetoaa siihen, ettei ole saanut yhtiökokouksen kokouskutsua, jossa kerrotaan käsiteltäväksi aiheeksi käyttövesi- ja viemäriverkoston korjaamista. Näin ollen myyjä väittää, ettei sillä ole ollut tietoa tulevasta korjaushankkeesta. Välitysliike taas sanoo, että se on useasti kysynyt myyjältä tulevista tai tiedossa olevista korjauksista mutta on saanut aina kieltävän vastauksen. Näin välitysliike perustelee, että se

on noudattanut tehtävän hoitamisessa riittävää huolellisuutta ja yrittänyt saada myyjältä kaikki välityskohteesta tarvittavat tiedot. [16.]

Kiistan ratkaisemiseksi Kuluttajariitalautakunnalle on toimitettu vuoden 2003 puolella pidetyn yhtiökokouksen pöytäkirja. Pöytäkirjasta käy yksiselitteisesti ilmi, että yhtiökokouksessa on päätetty tulevasta, vuoden 2004 puolella pidettävästä, ylimääräisestä yhtiökokouksesta. Pöytäkirjasta selviää myös, että vuoden 2003 yhtiökokouksessa on päätetty jo tulevan korjaushankkeen toteutusajankohdaksi kevät 2004. Kuluttajariitalautakunnan mukaan myyjän on osakkeenomistajana täytynyt tietää vuoden 2003 yhtiökokouksen sisällöstä ja siellä päätetyistä asioista. [16.]

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa sanotaan, että välityslain 9. §:n mukaan välitysliikkeen tulee antaa toimeksiantajan vastapuolelle kaikki sellaiset tiedot, joilla se tietää tai sen pitäisi tietää olevan vaikutusta kauppasopimuksesta päättämiseen. Välitysliike on lautakunnan mukaan laiminlyönyt tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa koska se ei ole selvittänyt isännöitsijäntodistuksessa mainitun käyttövesi- ja viemäriverkoston korjauksen ajankohtaa tai kustannuksia ostajan osalta. Välityslain 14. §:n mukaan toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada korvausta jos välitysliikkeen toiminnassa on tapahtunut vahinkoa aiheuttanut virhe. Lautakunnan mukaan virhe välitysliikkeen tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden noudattamisessa oikeuttaa ostajan saamaan korvauksia välitysliikkeeltä. Laiminlyönti on tapahtunut myös asunnon markkinoinnissa annettavista tiedoista koska asunnon myyntiesitteessä ei ole ollut mainintaa tulevasta korjaushankkeesta. [16.]

Ratkaisussa kerrotaan myös, että myyjän käyttäessä välitysliikettä huoneistonsa myynnissä tulee myyjän huolehtia, että välitysliikkeellä on kaikki myynnin kannalta oleelliset tiedot välityskohteesta. Lautakunnan ratkaisussa vedotaan myyjän vahingon osalta asuntokauppalain 6. luvun 20. §:n 2. momenttiin, jonka mukaan asuntokaupassa on tapahtunut taloudellinen virhe koska myyjä on jättänyt ostajalle kertomatta asunnon omistamiseen liittyvästä taloudellisesta velvoitteesta. Taloudellisen virheen sattuessa ostajalla on oikeus saada myyjältä hinnanlennusta. [16; 17.]

Ratkaisuna lautakunta suosittelee, että myyjä ja välitysliike maksavat ostajalle korvauksena ja hinnanalennuksena yhteensä 5000 euroa. Lieventävänä asiana korvaussumman suuruudessa lautakunta pitää sitä, että rakennuksen ikä huomioiden myös ostajan olisi pitänyt osata varau-

tua mahdolliseen tulevaan korjaushankkeeseen koska rakennuksen käyttövesi- ja viemäriverkostoa ei aikaisemmin ollut uusittu. [16.]

Edellä kuvatun esimerkin perusteella välittäjän työssä on ensiarvoisen tärkeää perehtyä huolellisesti välityskohteeseen, sitä koskeviin asiakirjoihin ja niissä esitettyihin tietoihin. Asiakirjoihin, esimerkiksi isännöitsijäntodistukseen merkityillä tiedoilla ja asunto-osakeyhtiön tulevaisuuden suunnitelmilla on suuri vaikutus kauppasopimuksesta päättämiseen. Mikäli välittäjä laiminlyö tai suhtautuu liian kevytmielisesti tiedonanto- ja selonottovelvollisuuteen, voi syntyä edellä kuvatun esimerkin kaltaisia kiistoja. Tulevat korjaushankkeet ja asunto-osakkeen yhtiövastikkeen muutokset olisi huomioitava jo toimeksiantosopimusta tehtäessä ja asuntoa markkinoitaessa. Myös muihin hankkimiinsa tietoihin ja asiakirjoihin on välittäjän huolellisesti tutustuttava. Tarvittaessa välittäjän on hankittava epäselvistä tai puutteellisista tiedoista lisäselvitystä, olipa epäselvyytenä sitten käytetty rakennusmateriaali tai rakennuksen todellinen kunto. Välitysliike ja asiaa hoitava välittäjä ovat siis alansa ammattilaisia ja heiltä voidaan odottaa maallikkoa parempaa asiantuntemusta niin rakennusteknisissä kuin oikeudellisissa asioissa. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että välitysliikkeen tai välittäjän tulisi olla esimerkiksi rakennustekniikan tai muun erityisalan asiantuntija vaan pikemminkin välittäjän on osattava kiinnittää huomiota asioihin, jotka vaativat lisäselvitystä. [7, s. 595; 11, s. 52]

Kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuuteen kuuluu kiinteistökaupan osalta kiinteistöä rasittavien rasitusten ja rasitteiden selvittäminen. Rasituksella tarkoitetaan yleensä toisen osapuolen hyväksi tehtyjä, kiinteistön arvoa rasittavia oikeuksia. Oikeuden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys tai oikeudet on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Rasitukset selviävät Maanmittauslaitokselta saatavasta rasitustodistuksesta. Rasitustodistuksesta välittäjän pitää selvittää kiinteistöä rasittavat rasitukset kuten kiinnitykset ja erityiset oikeudet. Tärkeää on varmistua rasitustodistuksen ajantasaisuudesta ja siinä mainittujen tietojen paikkansa pitävyydestä. Rasitustodistus ei saisi hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantoa hoitaessa kolmea kuukautta vanhempi. [2, s. 72, 111 ja 300.]

Rasite puolestaan on kiinteistöön kuuluva pysyvä oikeus käyttää toisen kiinteistön aluetta määrättyyn tarkoitukseen. Käytännössä rasite tarkoittaa oikeutta käyttää toisen omistamaa maata. Voidaan siis sanoa, että toiselle kiinteistölle on kyse rasitteesta ja toisella oikeudesta. Esimerkki rasite-oikeus -suhteesta on toisen kiinteistön oikeus käyttää toiselle kiinteistölle kuuluvaa tietä. Rasite on erityispoikkeuksia lukuun ottamatta pysyvästi voimassa. Rasite ei siis lakkaa olemasta vaikka sen käyttö loppuisi vaan rasite säilyy ja on voimassa niin kauan,

että se erikseen viranomaisten käsittelemänä lakkautetaan. Rasiteoikeudet selviävät kiinteistörekisteriotteesta. Rasitteet sitovat kiinteistökaupan jälkeen samalla tavalla myös kiinteistön uutta omistajaa ja eikä niistä tarvitse tehdä kiinteistökaupan yhteydessä erillistä mainintaa, vaan ne siirtyvät kiinteistöön kuuluvina kiinteinä ominaisuuksina uudelle omistajalle. Toisaalta rasitetta on mahdollista muuttaa. Muutos voi koskea esimerkiksi rasitealueen sijaintia tai rasitteeseen oikeutettuja kiinteistöjä. Rasitteen perustaminen, muuttaminen ja lakkauttaminen edellyttävät viranomaiskäsitelyä. [2, s. 300 ja 445.]

3.4 Huolellisuusvelvollisuus

Huolellisuusvelvollisuus ei itsessään ole kiinteistönvälittäjän erillinen tehtävä vaan huolellisuusvelvollisuudella pyritään kiinnittämään kokonaisvaltaisesti huomiota välittäjän tapaan toimia välitystehtävää hoitaessaan. Huolellisuuden tulisi olla välittäjän toimintaa kuvaava ominaisuus, joka sisältyy välittäjän kaikkeen tekemiseen ja toimintaan. Huolellisuus on saatujen tehtävien vilpittöntä ja moitteetonta täyttämistä, jolla pyritään täydelliseen virheiden välttämiseen.

Välityslain 7. § sanoo, että välitysliikkeen tulee suorittaa saamansa välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen, ottaen huomioon niin toimeksiantajan kuin toimeksiantajan vastapuolen edut. [5, 7 §]. Välitysliikkeen tulee noudattaa huolellisuutta välityskohteen avaimien ja asiakasvarojen säilytyksessä. Avaimia tulee säilyttää niin, etteivät ne joudu ulkopuolisten käsiin. Välitysliikkeen haltuun luovutetut asiakasvarat on pidettävä erillään välitysliikkeen omista varoista ja suositeltavaa on, että asiakasvarat talletetaan pankkitilille. Omien ja asiakkaiden varojen erillään säilyttäminen on jokaisen ammattitaitoisen välitysliikkeen ehdoton velvollisuus ja sillä suojataan myös asiakkaan varat mahdollisilta välitysliikkeen velkojilta. [2, s. 64; 7, s. 581.]

3.5 Oikeus välityspalkkioon

Kuten edellä on todettu, toisen velvollisuus on toisen oikeus. Tämä tarkoittaa kiinteistönvälityksessä sitä, että kun kaupan molemmat osapuolet sekä kiinteistönvälittäjä, täyttävät velvollisuutensa, niin kaikki saavat osansa. Kiinteistönvälittäjä ei siis edelleenkään ole varsinainen

kaupan osapuoli vaikka häneen vastuita ja velvollisuuksia kohdistuukin. Välittäjä on välikäsi ja asiantuntija kaupan varsinaisten osapuolten, toimeksiantajan ja toimeksiantajan vastapuolen, välillä. Velvollisuuksien täytyessä toimeksiantaja, joka usein on myyjä, saa omistuksensa myytyä hyväksymäänsä korvausta vastaan, toimeksiantajan vastapuoli, joka usein on ostaja, saa haluamansa asunnon tai kiinteistön ja välittäjä saa korvauksen tehdystä työstä eli välityspalkkion.

Välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon vain silloin kun toimeksianto päättyy kauppasopimuksen syntymiseen. Poikkeuksena oikeus välityspalkkioon voi olla muulloinkin mutta silloin siitä on pitänyt sopia jo toimeksiantosopimuksessa. Välitysliike voi periä välityspalkkion vain toimeksiantajalta. Silloin jos kaupan molemmat osapuolet ovat välitysliikkeen toimeksiantajia, voi välitysliike periä vain yhden välityspalkkion suuruisen korvauksen. Välityspalkkion on aina oltava suuruudeltaan kohtuullinen. Sitä, mikä on kohtuullinen, ei ole taloudellisesti määritetty mutta kohtuullisuutta verrataan aina välitystehtävän laatuun ja tehtyyn työmäärään. Välityspalkkio vaihtelee siis aina välitettävän kohteen, tehdyn työmäärän ja toimeksiantosopimukseen kirjattujen ehtojen mukaan. [5, 20 §.]

Välityslain 5. §:n mukaan toimeksiantosopimukseen on merkittävä toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus. Korvaus on eriteltävä riittävän tarkasti, jotta toimeksiantaja tietää, mistä asioista maksettava korvaus koostuu. Normaalisti välityspalkkio on tietty prosentimäärä toteutuneesta kauppahinnasta tai velattomasta hinnasta lisättynä arvonlisäverolla. Välityspalveluita markkinoitaessa sekä toimeksiantosopimusta tehtäessä on mainittava, määräytykö palkkio kauppahinnasta vai velattomasta hinnasta. Asunto-osakkeiden välityspalkkiot liikkuvat normaalisti 2-4 %:n välillä kauppahinnasta. Kiinteistökaupassa välityspalkkiot ovat yleensä hieman suuremmat, noin 5 % kauppahinnasta lisättynä arvonlisäverolla. Kauppahinta tarkoittaa sitä hintaa, jonka ostaja maksaa myyjälle välitettävästä kohteesta. Mikäli kohteeseen kohdistuu lainaa, siirtyy se kaupan jälkeen uudelle omistajalle. Velaton hinta tarkoittaa sitä hintaa, johon kuuluu kauppahinnan lisäksi kyseiseen kohteeseen kohdistuva laina. Velaton hinta on täten kauppahinta lisättynä mahdollisella velan määrällä. Välityspalkkio riippuu siis aina välityskohteen arvosta ja siitä määräytykö välityspalkkio kauppahinnan vai velattoman hinnan mukaan. Eri välitysliikkeet käyttävät erilaisia tapoja määritellä palkkionsa mutta tärkeintä kuitenkin on, että palkkio on eritelty selkeästi, se on toimeksiantajan nähtävillä ja että toimeksiantaja ymmärtää mihin hän sitoutuu. [5, 5 §; 7, s. 612; 17.]

Toimeksiantosopimuksessa on mahdollista sopia, että toimeksiantaja maksaa välityслиikkeelle tiettyjä korvauksia vaikka kauppasopimusta ei syntyisikään. Tällöin puhutaan yleensä ilmoituskuluista ja välittäjän kulukorvauksista. Tällaisista asioista sopiminen ja toimeksiantosopimukseen kirjaaminen on täysin mahdollista mutta silloin on tärkeää, että molemmat osapuolet, sekä toimeksiantaja että välittäjä, ymmärtävät mihin sitoutuvat ja mitä heidän velvollisuuksiin kuuluu. Muiden kulujen korvaamisesta pitää aina neuvotella yhdessä toimeksiantajan kanssa eikä välittäjä voi yksin päättää, ilmoittamatta toimeksiantajalle, mitä korvausvelvollisuuksia toimeksiantajalla on. Kaikista korvausvaatimuksista ja välityspalkkiosta pitää olla siis yhteisymmärrys ja niistä pitää tehdä merkintä toimeksiantosopimukseen. Kiinteistönvälittäjällä on oikeus vain toimeksiantosopimukseen merkittyihin korvauksiin ja välityspalkkioon. [2, s. 116.]

Jos toimeksiantaja jostain syystä kieltäytyy tekemästä kauppaa yhdessä päätetyillä ja toimeksiantosopimukseen merkityillä kauppaehtoilla, on välityслиikkeellä silloinkin oikeus välityspalkkioon. Tällaisessa tilanteessa toimeksiantaja ei noudata toimeksiantosopimukseen merkittyjä ehtoja ja rikkoo sopimusta. Tällöin voidaan katsoa, että välityслиikkeellä on oikeus välityspalkkioon korvauksena tehdystä työstä kauppasopimuksen aikaansaamiseksi. Välityслиikkeellä on oikeus välityspalkkioon myös silloin, jos kohteesta tarjouksen tehnyt peruu tarjouksensa kun se on jo tullut vastapuolen hyväksymäksi. Tällöin tarjouksen tekijä siis peräännytyy ja kieltäytyy tekemästä kauppaa vaikka on itse tehnyt hyväksytyn tarjouksen kohteesta. Tällaisessa tilanteessa välityслиikkeellä on oikeus palkkioon, joka saa olla korkeintaan puolet sovittun käsirahan tai vakiokorvauksen määrästä. [7, s. 611.]

Käsiraha on ostotarjouksen vakuus, jolla tarjouksen tekijä sitoutuu taloudellisesti kaupan loppuun asti saattamiseen. Käytännössä tarjouksen tekijä varaa käsirahalla asunnon itselleen. Niinkään ostotarjouksen sitovuuteen käsiraha ei vaikuta vaan sillä turvataan välittäjän ja myyjän korvaus, mikäli tarjouksen tehnyt rikkoo sopimusta. Yleensä välityслиike vastaanottaa käsirahan toimeksiantajan puolesta. Otettuaan käsirahan vastaan välityслиike ei voi ottaa uusia ostotarjouksia vastaan ennen kuin käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai ennen kuin on varmistunut, että käsiraha jää toimeksiantajalle. Siitä, saako välityслиike ottaa käsirahan vastaan toimeksiantajan puolesta, pitää sopia toimeksiantosopimuksessa. Käsirahan suuruudesta voidaan muutoin sopia vapaasti, kunhan se ei ylitä 4 % kauppahinnasta. Välityслиikkeen tulee palauttaa käsiraha ostotarjouksen tehneelle jos kauppaehdot eivät toteudu tai jos myyjä ei hyväksy tarjousta. Jos kauppa syntyy, on käsiraha automaattisesti osa kauppahintaa. Vakiokorvauksella tarkoitetaan etukäteen sovittua korvausta, jonka ostotarjouksen tehnyt sitou-

tuu maksamaan, mikäli kauppaa ei synny sovituilla ehdoilla tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä. Samalla tavalla myös myyjä on velvollinen maksamaan vakiokorvauksen ostotarjouksen tehneelle, mikäli hän kieltäytyy tekemästä kauppaa sovituilla ehdoilla. Vakiokorvauksesta käytetään myös nimeä sopimussakko. Jos välittäjä ja tarjouksen tekijä sopivat vakiokorvauksesta, silloin ei makseta lainkaan käsirahaa, ja päinvastoin. Käsiraha ja vakiokorvaus kuuluvat vain asunto-osakekauppaan eikä niitä sovelleta kiinteistökaupassa. [2, s. 95 ja 98; 7, s. 370–371 ja 373.]

Esimerkki välittäjän oikeudesta välityspalkkioon kun kauppa on syntynyt

Kiistaa tuli asunto-osakkeen myyjän ja välittäjän välille siitä, onko välittäjä oikeutettu välityspalkkioon, kun asunto-osakkeesta tehty kauppa myöhemmin purettiin ostajan maksuvaikeuksien vuoksi. Asunto-osakkeen myyjä vetosi, ettei välittäjällä ole oikeutta välityspalkkioon koska kauppa peruttiin ostajan syistä. Myyjän mukaan välittäjällä olisi toimeksiantosopimuksen mukaan oikeus vain puoleen käsirahasta, mikäli kauppaa ei synny ostajan syistä. Kuluttajariitalautakunta oli kuitenkin asiassa ehdoton ja oikeudet olivat välittäjän puolella koska välityslain mukaan välittäjällä on oikeus välityspalkkioon kun kauppasopimus syntyy. Tässä tapauksessa kauppa oli siis kiistattomasti syntynyt eikä se, että kauppa myöhemmin purettiin, poista välittäjän oikeutta välityspalkkioon. [12, s. 63 (91/37/314).]

Hyvän välitystavan vastaisena ja kiellettynä toimintana voidaan pitää sitä, että välitysliike yrittää saada suuremman välityspalkkion laittamalla toimeksiantosopimukseen ehdon, jonka mukaan välitysliikkeellä olisi oikeus saada palkkiona tavoitellun myyntihinnan ylittävä osa kauppahinnasta tai edes osa siitä. Tällöin jos kauppahinta ylittäisi toimeksiantosopimukseen merkityn tavoitellun myyntihinnan, välittäjä saisi tämän ylimenevän osan palkkionaan. Toimeksiantosopimukseen ei siis voi ottaa tällaista ehtoa. Tällä kiellolla pyritään välttämään sitä, että välitysliikkeet kirjaisivat toimeksiantosopimukseen tietoisesti liian matalan hinta-arvion suuremman välityspalkkion toivossa. [7, s. 611.]

Välitysliike ja välittäjä eivät ole oikeutettuja välityspalkkioon myöskään silloin jos kauppa tehdään välitysliikkeen tai sen palveluksessa työskentelevän henkilön nimiin. Tällainen tilanne tulee vastaan esimerkiksi silloin jos välitysliikkeen oma työntekijä ostaa välitysliikkeellä välitettävänä olevan kohteen. Välityspalkkio-oikeuteen ei tällöin vaikuta se, onko kohdetta ostava työntekijä osallistunut toimeksiantosopimuksen tekoon tai välitystehtävään ylipäänsä.

Välitysliikkeellä ei ole tällaisessa tilanteessa oikeutta periä välityspalkkiota toimeksiantajalta. [7, s. 612.]

Välityspalvelun hinta eli perittävän välityspalkkion määrä on ilmoitettava välityspalveluita markkinoitaessa selkeällä ja yksiselitteisellä tavalla. Hinta on ilmoitettava ymmärrettävästi ja niin, että se on helposti havaittavissa. Jos välityspalvelun hinta koostuu eri osista, niin kuluttajan on saatava riittävän selkeä kuva välityspalvelun kokonaishinnasta. Välityspalveluita markkinoitaessa on ilmoitettava peruste, jonka mukaan välityspalvelun hinta määräytyy. Välityspalvelun hinta on ilmoitettava kokonaishintana eli hinnan on sisällettävä verot, kuten arvonlisävero. Välityspalvelun hinnan eli välityspalkkion ja veron osuus voidaan kuitenkin halutessa eritellä mutta silloinkin palvelun kokonaishinnasta on saatava selkeä kuva. Mikäli välityspalkkio määräytyy tiettyinä prosenttiosuutena toteutuneesta kaupasta, pitää ilmoittaa laskeetaanko prosenttiosuus kauppahinnasta vai velattomasta hinnasta. Jos erikseen ei ole mainittu kummasta hinnasta palkkio määräytyy, oletetaan sen silloin määräytyvän kauppahinnasta. Jos taas välityspalkkioon liittyy prosenttiosuuden lisäksi jokin tietty kiinteä minimipalkkio, on nämä molemmat palkkioperusteet selkeästi kerrottava kuluttajalle. [2, s. 48–49.] Seuraavassa esimerkkejä välityspalveluiden hintailmoituksista:

Välityspalkkio 3,95 % kauppahinnasta sis. alv 23 %, minimipalkkio 2800 euroa sis. alv 23 %.

Välityspalkkio 4,80 % kauppahinnasta, vähimmäispalkkio 4000 euroa, sis. alv 23 %.

Välityspalkkio 4,92 % velattomasta hinnasta, sis. alv 23 %.

3.5.1 Jälkipalkkio-oikeus

Jälkipalkkio-oikeudella tarkoitetaan välitysliikkeen oikeutta periä toimeksiantajalta välityspalkkio vaikka kohteen kauppa olisi syntynyt toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen. Tällainen oikeus on välityslain 21. §:n mukaan välitysliikkeellä vain silloin jos ehdosta on sovittu toimeksiantajan kanssa ja lisäksi voidaan katsoa, että välitysliikkeen toimet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana ovat vaikuttaneet kauppasopimuksen syntymiseen. Jälkipalkkio-oikeutta ei kuitenkaan ole jos kauppa syntyy kuusi kuukautta toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen. Yleisin esimerkki jälkipalkkio-oikeudesta lienee tilanne, jossa ostaja on tehnyt ostotarjouksen välitettävästä kohteesta toimeksiantosopimuksen voimassaoloaika-

na mutta kauppaneuvottelut myyjän ja välittäjän kanssa ovat venyttäneet kauppahetken sopimuksen jälkeiselle ajalle. Tällaisessa tilanteessa on siis selvää, että välittäjä on oikeutettu välityspalkkioon. [5, 21 §; 7, s. 614.]

Lisäksi välityslain 21. §:ssä sanotaan, että mikäli toimeksiantaja tekee toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen toimeksiannon jonkin toisen välitysliikkeen kanssa, on toimeksiantaja velvollinen maksamaan välityspalkkion vain sille välitysliikkeelle, jonka kanssa hänellä on voimassaoleva toimeksiantosopimus ostotarjouksen hyväksymisen hetkellä. Välitysliikkeiden on tällöin kuitenkin jaettava välityspalkkio keskenään suoritustensa mukaisessa suhteessa. Tässä tapauksessa edellisen toimeksiantosopimuksen tehneen välitysliikkeen on jälkipalkkiota vaatiessaan osoitettava, että myös sen tekemät toimet ovat vaikuttaneet kaupan syntymiseen. Laki ei tarkemmin määrittele välitysliikkeiden palkkion jakamisperusteita, vaan asia jää välitysliikkeiden keskenään selvitettäväksi asiaksi. Palkkiota jaettaessa ja välitysliikkeiden suoritusten suhteita arvioitaessa on otettava huomioon välitysliikkeiden esittelyihin, esitteen laatimiseen, ostoneuvotteluihin, tarjousten vastaanottamiseen ja hyväksyttämiseen käyttämä työmäärä sekä lopulliseen kauppasopimukseen johtaneet välittömät toimenpiteet. [2, s. 118; 5, 21 §.]

3.5.2 Kulukorvaukset

Välitysliikkeellä on oikeus periä toimeksiantajalta varsinaisen välityspalkkion lisäksi korvauksia välityskohteen ilmoituskuluista ja asiakirjojen hankkimisesta. Tällöin jos välitysliike näitä kuluihin perustuvia korvauksia periä, on sen ilmoitettava korvausten peruste ja määrä hintailmoituksessa. Korvausten perusteesta ja määrästä on ilmoitettava, onko vaadittava korvaus kuluja vastaava määrä, kiinteä korvaus tai jokin tietty enimmäismäärä. Välitysliikkeet ilmoittavat normaalisti markkinoinnissa välityspalvelun hintana sen hinnan, joka peritään toimeksiantajalta kun kauppa syntyy tai kun välitysliikkeellä on muutoin oikeus palkkioon. Jos välitysliike lisäksi periä toimeksiantajalta korvauksia toimeksiannon aiheuttamista kuluista, on siitä ilmoitettava markkinoitaessa välityspalvelua. Markkinoitaessa on siis ilmoitettava korvausten peruste ja määrä. [2, s. 48–49.] Seuraavassa esimerkki mahdollisesta välityspalvelun hintailmoituksesta, jossa mainitaan kulukorvauksien perimisestä:

Välityspalkkio 3,5 % velattomasta hinnasta + ilmoitus- ja asiakirjakulut enintään 200 euroa.

4 KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUUT

Kuten kaikessa toiminnassa, jossa eri osapuolilla on velvollisuuksia toisiaan kohtaan, on myös kiinteistönvälittäjällä vastuu omasta toiminnastaan. Vastuuasiat on tärkeää tiedostaa koska aina ei edes kaikkien hyvästä yrityksestä huolimatta päästä virheettömään lopputulokseen ja toinen osapuoli voi kokea joutuneensa väärin kohdelluksi tai hänelle on voinut aiheutua vahinkoa toisen virheellisestä toiminnasta. Silloin, kun toiselle osapuolelle on aiheutunut vahinkoa hänestä itsestä riippumattomasta syystä tai jonkin toisen osapuolen virheellisestä toiminnasta, mietitään, kuka on vastuussa asiasta. Tässä luvussa tarkastellaan kiinteistönvälittäjän vastuukysymyksiä. [7, s. 627.]

Välityslaki, joka ohjaa välittäjän ja asiakkaan välisiä suhteita ja kuvaa heidän välisiään velvollisuuksia ja oikeuksia, käsittelee myös välittäjän vastuuta toimeksiantajalle ja toimeksiantajan vastapuolelle. Välityslain 13. § sanoo, että välityслиike on toiminut virheellisesti jos sen toiminta ei vastaa, mitä laissa on säädetty tai mitä välittäjä ja toimeksiantaja ovat keskenään sopineet. Tällöin toimeksiantajalla on oikeus toimeksiantosopimuksen purkamiseen. Jos välityслиikkeen virhe havaitaan vasta kaupanteon jälkeen, on toimeksiantajalla oikeus vaatia välityspalkkion ja muiden maksettavaksi sovittujen korvausten alentamista. Mikäli välityслиikkeen virheellisellä toiminnalla on aiheutettu toimeksiantajalle huomattavaa haittaa, ei välityслиikkeellä ole lainkaan oikeutta välityspalkkioon tai muihin korvauksiin. Tilanteissa, joissa välityслиikkeen toiminta on aiheuttanut toimeksiantajalle vahinkoa, on toimeksiantajalla oikeus saada välityслиikkeeltä korvausta hänelle aiheutuneesta vahingosta. Välityslain 14. § kertoo, että välityслиike on korvausvelvollinen myös toimeksiantajan vastapuolelle virheellisellä toiminnallaan aiheuttamastaan vahingosta. [5, 13 § ja 14 §.]

4.1 Sopimusvastuu

Sopimusvastuulla tarkoitetaan, että välityслиike on velvollinen toimimaan toimeksiantajaa kohtaan toimeksiantosopimuksen ja toimeksiantajan edun mukaisesti. Yleensä tämä tarkoittaa, että välityслиikkeen tehtävänä on etsiä ostaja toimeksiantajan myymällä asunnolle, tai ostotoimeksiannon ollessa kyseessä, välityслиikkeen pitää etsiä asunto ostajan toimeksiannosta. Välityslain mukaan kiinteistönvälittäjän on hoidettava saamansa välitystehtävä ammattitaitoi-

sesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä täyttäen hänelle asetetut tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet. Kuten aikaisemmin todettiin, niin toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, mikäli välityслиike toimii virheellisesti tai vastoin toimeksiantosopimusta. Toimeksiantosopimusta ei voida purkaa kuitenkaan enää sen jälkeen kun toimeksiantaja on hyväksynyt kohteesta tehdyn tarjouksen. Välityслиikkeen sopimusvastuusta puhutaan yleensä silloin, kun se ei ole täyttänyt sopimusvelvoitteitaan tai muita lakiin perustuvia pakollisia velvoitteitaan. [5, 7 § ja 13 §; 7, s. 678.]

Aina ei kuitenkaan voida sanoa, että välityслиike on laiminlyönyt velvollisuutensa vaikka kaupan kohteessa havaitaan virhe tai kaupasta aiheutuu vahinkoa toimeksiantajalle kaupan teon jälkeen. Myyjällä on kaupan kohteesta monin paikoin suurempi vastuu kuin välityслиikkeellä. Välityслиike ja välittäjä ovat vastuussa ainoastaan siitä, että ovat toimineet huolellisesti ja ammattitaitoisesti sekä lain, toimeksiantosopimuksen ja hyvän välitystavan mukaan. Esimerkiksi jos kohteesta löytyy kaupanteon jälkeen salainen virhe, ei välittäjä joudu siitä vastuuseen mikäli hän osoittaa, että on suorittanut kohteen katselmuksen huolellisesti ja ammattitaitoisesti. Välittäjän ei tarvitse olla rakennustekniikan tai kuntokartoituksen ammattilainen vaan hänen on osattava kiinnittää huomio kohteen katselmuksessa oikeisiin asioihin ja vaatia lisäselvitystä sellaisista kohdista, jotka sitä vaativat. Salaisella virheellä tarkoitetaan virhettä, jota myyjäkään ei ole tiennyt tai jota hänen ei edes olisi pitänyt tietää. Ylipäänsä välityskohteessa on laatuvirhe jos kohde poikkeaa laadultaan merkittävästi vastaavanlaisista, vastaavassa tilanteessa olevista kohteista. Välityskohteen virheestä, salaisesta tai tunnetusta, vastaa yleensä aina myyjä, ellei voida osoittaa, että välittäjä on laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan ja virhe on jäänyt huomaamatta välittäjän huolimattomuuden ja ammattitaidottomuuden takia. [7, s. 601 ja 668.]

Vastuukysymykset ja vastuun jakautuminen kiinteistönvälitysalan riitatilanteissa ovat asioita, jotka herättävät paljon tunteita ihmisten keskuudessa. Aina halutaan tietää, kuka on vastuussa ja miksi. Asunto- ja kiinteistökaupan virheiden aiheuttamat voimakkaat tunteet ja niitä usein seuraavat riidat johtuvat varmasti pitkälti alalla käsiteltävistä suurista omaisuuksista ja siitä, että oma asunto tai kiinteistö on jokaiselle ihmiselle hyvin henkilökohtainen. Myytävään omaisuuteen liittyy paljon vahvoja tunteita ja muistoja.

Vastuun uskotaan jakautuvan kiinteistö- ja asuntokaupassa tasapuolisesti välittäjän ja myyjän välille. Näin ei kuitenkaan ole, vaan välittäjän vastuu perustuu pelkästään toimeksiantosopimuksen, huolellisuuden, ammattimaisuuden ja häntä koskevien velvollisuuksien noudattami-

seen. Tämän vuoksi välittäjän vastuu ei siis ole niin laaja kuin kohteen myyjän vastuu. Välittäjän vastuun voidaan sanoa perustuvan vain hänen omaan toimintaan. Myyjän vastuuseen kuuluu kaupan kohteen sopimuksenmukaisuus eli se, vastaako kaupan kohteena oleva asunto tai kiinteistö myyjän siitä antamia tietoja ja lupauksia. [7, s. 674–675.]

4.2 Vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvausvastuu tulee esille, kun on kyse välittäjän tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttaman vahingon korvaamisesta. Tällaisten vahinkojen korvaamiseen sovelletaan pääasiassa vahingonkorvauslakia. Vahingonkorvausvastuusta puhutaan kun on kyse välityksliikkeen ja toimeksiantajan vastapuolen välillä sovittavista asioista. Välityksliikkeen ja toimeksiantajan vastapuolen välillä on kyse nimenomaan vahingonkorvausvastuusta, eikä sopimusvastuusta koska he eivät ole sopimussuhteessa keskenään. Vahingonkorvauslaki ei siis koske myyjän ja ostajan tai välityksliikkeen ja toimeksiantajan välisiä suhteita. Välityslain 14. §:n säännöksen mukaan välityksliike on velvollinen korvaamaan toimeksiantajan vastapuolelle virheellisellä toiminnallaan aiheuttamansa vahingot. [5, 14 §; 11, s. 105.]

Välittäjän joutuminen korvausvastuuseen siis edellyttää, että hän on menetellyt tahallisesti tai tuottamuksellisesti omissa toimissaan. Toiminnan tahallisuus tai tuottamuksellisuus arvioidaan tapahtumien jälkeen miettien, miten olisi pitänyt toimia, jotta tapahtunut vahinko olisi pystytty välttämään. Jos välittäjä on noudattanut toimissaan kaikkea häneltä vaadittua huolellisuutta ja ammattimaisuutta, mutta vahinko on silti tapahtunut, ei hänellä yleensä ole korvausvastuuta. Mikäli välittäjää vaaditaan korvausvastuuseen jostakin hänen toiminnan aiheuttamasta virheestä tai vahingosta, tulee korvausta vaativan pystyä osoittamaan, että vahinko on tapahtunut ja että se liittyy välittäjän toimintaan. Tämän jälkeen välittäjän pitää pystyä osoittamaan, että mikäli vahinko on tapahtunut, niin se ei ole aiheutunut hänen toimintansa seurauksena. Tällaista todistusmenetelmää kutsutaan käännetyksi todistustaakaksi. [11, s. 106.]

Yleisin syy välityksliikkeen korvausvastuuseen joutumiseen on, että se on antanut asiakkaalleen vääriä tietoja tai jättänyt selvittämättä tai sanomatta sellaisen asian, joka olisi kuulunut välityksliikkeen tehtäviin. Välityksliikkeen joutuminen vahingonkorvausvastuuseen johtuu siis käytännössä aina joko selonotto- tai tiedonantovelvollisuuden laiminlyömisestä. Näitä velvollisuuksia noudattaakseen välityksliikkeen ei tarvitse olla varsinainen rakennus- tai talousalan

ammattilainen vaan riittää, että sillä maallikkoa parempi tietämys asioista, ja että se osaa kiinnittää huomion oikeisiin asioihin velvollisuuksia täyttäessään ja tarvittaessa hankkii lisäselvitystä sellaisista asioista, jotka sitä vaativat. Välitysliikkeen ja välittäjän velvollisuuksiin ei siis missään tapauksessa kuulu esimerkiksi välityskohteen rakenteiden purkaminen kohteen todellisen kunnon selvittämiseksi. Tärkeintä on, että välittäjä osaa kiinnittää huomiota välityskohteen sellaisiin kohtiin, jotka hänen mielestään vaativat lisäselvitystä, oli kyseessä sitten kylpyhuoneen laatoituksen asianmukaisuus tai vesikaton pitävyys kovalla sateella. Tällaisissa epäilyä herättävissä tilanteissa välittäjän velvollisuuksiin kuuluu mainita asiasta toimeksiantajan vastapuolelle ja mahdollisesti kehottaa käyttämään paikalla ammattitaitoista kuntotarkastajaa. Välitysliike ei siis vastaa kohteessa piilevistä rakenteiden sisäisistä virheistä, joita ei huolellisella rakenteiden ulkopuolisella katselmuksella ole voinut havaita. Tällaisista kohteen salaisista virheistä vastaa ainoastaan myyjä, vaikka hänkin olisi ollut asiasta täysin tietämätön. [11, s 107–109.]

Esimerkki välitysliikkeen selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä

Toimeksiantaja antoi rivitalohuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeensa myyntiin välitysliikkeelle. Toimeksiantaja mainitsi välittäjälle ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä, että huoneistossa on aikaisemmin sattunut vesivahinko. Välittäjä myi huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet mutta ei tehnyt ostajille selväksi, että huoneistossa on aiemmin sattunut vesivahinko. Myöhemmin ostajat valittivat, että huoneistoon valuu jatkuvasti vettä. Välittäjä siis laiminlöi selonottovelvollisuutensa vesivahingon suhteen ja tiedonantovelvollisuutensa toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Välitysliike tuomittiin korvaamaan ostajille huoneistossa olevasta virheestä aiheutuneet vahingot. [11, s. 108; 19 (KKO 1995:150).]

Välitysliikkeen ja välittäjän varsinaiseen vastuuseen ei kuulu valvoa, että kaupan osapuolet täyttävät omat velvollisuutensa toisiaan kohtaan. Välittäjän tulee sen kuitenkin valvoa molempien osapuolien etuja ja varmistua siitä, etteivät ne vaarannu. Tämä kuuluu välittäjän velvollisuuteen selvittää kaupan edellytykset ja laatia osapuolten väliset kauppaehdot. [11, s. 106.]

Vahingonkorvauslain niin sanottu isännänvastuu pätee myös kiinteistönvälityksessä, minkä mukaan työnantajan velvollisuuteen kuuluu korvata työntekijän virheen tai laiminlyönnin seurauksena ulkopuolisille aiheutuneet vahingot. Tämä tarkoittaa siis, että välittäjän mahdol-

lisesti tekemät virheet ja niistä ulkopuolisille aiheutuneet vahingot kuuluvat välittäjän työnantajan eli kyseisen välitysliikkeen korvattavaksi. [20, 3:1 §.]

4.3 Vastaavan hoitajan korvausvastuu

Välitysliikelain 6. §:ssä on säädetty vastaavan hoitajan henkilökohtaisesta korvausvastuusta. Kyseisen säännöksen mukaan välitysliikkeen toimeksiantajalla, toimeksiantajan vastapuolella tai muulla asianosaisella henkilöllä on oikeus vaatia välitysliikkeen virheen seurauksena aiheutuneesta vahingosta korvausta välitysliikkeen vastaavalta hoitajalta. Tämä kuitenkin edellyttää, että virhe tai vahinko on aiheutunut siitä, että vastaava hoitaja on tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella laiminlyönyt hänelle säädettyjä velvollisuuksia. Tämä säännös vastaavan hoitajan korvausvastuusta ei muuta vahingon kärsineen oikeutta vaatia korvausta välitysliikkeeltä tai muilta korvausvelvollisilta. [4, 6 §.]

Vastaavan hoitajan korvausvastuun syntyminen siis edellyttää, että vastaava hoitaja on toiminut virheellisesti eikä ole täyttänyt kaikkia hänelle säädettyjä velvollisuuksia. Vastaavan hoitajan velvollisuuksista on säädetty välitysliikelain 5. §:ssä ja sen mukaan vastaavan hoitajan velvollisuuksiin kuuluu huolehtia, että välitysliikkeen harjoittamassa välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toiminta tapahtuu kaikkien toiminnalle säädettyjen lakien mukaisesti. Vastaavan hoitajan on pidettävä huolta, että kaikilla liikkeen välitystoimintaan osallistuvilla työntekijöillä on tehtävien edellyttämä ammattitaito, ja mikäli välitysliikkeellä on useampi toimipiste, niin jokaisessa niistä työskentelee ainakin yksi henkilö, jolla on kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. [4, 5 §.]

Vastaavan hoitajan henkilökohtainen korvausvastuu ei aikaisimmin todetun mukaan poista välitysliikkeen korvausvelvollisuutta. On vahingon kärsineen päätettävissä, kummalta hän vahingon sattuessa vaatii korvausta. Yleensä korvausta vaaditaan välitysliikkeeltä koska ajatellaan, että välitysliikkeellä on taloudellisesti helpompi selviytyä korvausvaatimuksista kuin yhdellä henkilöllä. [2, s. 151.]

4.4 Arviointitoiminnan vastuut

Yksi kiinteistönvälittäjän ammattitaidon keskeisimpiä mittareita on realistisen, mahdollisimman lähelle todennäköistä kauppahintaa sijoittuvan hinta-arvion antaminen välityskohteesta. Tämä kiinteistöjen ja asuntojen arvon määrittäminen eli arviointi on iso osa välittäjän työtä ja se tulee välittäjän eteen käytännössä jokaisen toimeksiantannon yhteydessä. Kiinteistöjen ja asuntojen arvioinnissa on kyse välitettävän omaisuuden käyvän arvon eli sen hetkisen markkina-arvon eli todennäköisen kauppahinnan määrittämisestä. Välittäjän antama arvio kohteen markkina-arvosta eli todennäköisestä kauppahinnasta tarkoittaa sitä hintaa, jonka keskivertostaja on oletettavasti valmis maksamaan kohteesta kun kohde on ollut myynnissä kohtuullisen ajan. [7, s. 689–690.]

Arviointitoiminta kuuluu siis keskeisenä osana välittäjän ja toimeksiantajan välille tehtävään toimeksiantosopimukseen. Yleensä välitettävän kohteen markkina-arvo määritellään kauppavarmen menetelmällä eli arvioitavaa kohdetta verrataan samankaltaisten kohteiden aikaisemmin toteutuneisiin kauppahintoihin. Kauppavarmen menetelmä on hyvä tapa määrittää kohteen markkina-arvo mutta se edellyttää, että soveliaita vertailukauppoja on toteutunut riittävästi. Soveliailla vertailukaupoilla tarkoitetaan, että ovatko vertailukohteet laadultaan, kooltaan, varusteiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan tarpeeksi samanlaisia, eli ovatko kohteet todellisuudessa vertailtavissa keskenään. Kauppavarmen menetelmän hyvänä puolena voidaan pitää, että sen mukaan tehty arvio pohjautuu todellisiin, jo toteutuneisiin kauppahintoihin. Kauppavarmen menetelmän ongelmaksi voi ajoittain tulla, että soveliaita vertailukauppoja ei ole tai niitä on niin vähän, että kunnollista vertailua ei ole mahdollista tehdä. Kauppavarmen menetelmässä myös äkilliset markkinatilanteen muutokset saattavat jäädä huomioimatta koska vertailu ei ota varsinaisesti huomioon arvion ajankohtaa vaan arvio perustuu aina menneeseen aikaan ja jo aikaisemmin toteutuneisiin kauppahintoihin. [7, s. 696.]

Arviointitoiminnan yhteydessä puhutaan myös käsitteestä hyvä arviointitapa. Hyvä arviointitapa ei varsinaisesti ole lain tasoinen normi vaan pikemminkin ohjeistus hyvän arviointitavan periaatteista. Hyvässä arviointitavassa korostuu arviota tekevän henkilön itsenäisyys ja riippumattomuus. Hyvään arviointitapaan kuuluu myös, että arvioitsija ei vastaanota liian vaikeaa toimeksiantoa. Toimeksianto voi olla liian vaikea jos arvioitsija ei ole koskaan aikaisemmin arvioinut vastaavanlaista kohdetta, kohde on todella suuri tai ominaisuuksiltaan täysin muista kohteista poikkeava. Välittäjän tulee tehdä välitettävästä kohteesta kirjallinen arviolausunto.

Arviolausunto tulee laatia siten, että sitä ei voida ymmärtää tai käyttää väärin lopputuloksen vääristämiseksi. Kirjallisesta arviolausunnosta tulee selvitä lausunnon tilaaja ja kohde, arvion käyttötarkoitus, lausunnon perusteet, arviointimenetelmät ja onko arvioitsija tutustunut kohteeseen paikan päällä. [7, s. 693–694.]

Kuten kaikkeen välittäjän toimintaan, myös arviointitoimintaan liittyy vastuu. Vastuu arviointitoiminnassa jakaantuu sopimusvastuuseen ja vahingonkorvausvastuuseen sen mukaan, onko välittäjä sopimussuhteessa arvion tilaajaan vai ei. Yleensä voidaan sanoa, että sopimusvastuuta sovelletaan välittäjän ja toimeksiantajan välillä koska he ovat sopimussuhteessa, ja vahingonkorvausvastuuta välittäjän toimeksiantajan vastapuolen välillä koska heillä ei ole sopimussuhdetta. Korvausvastuuta voidaan tarvittaessa arvioida myös rikosoikeudellisella perusteella. Tärkein kysymys vastuuasioita puitaessa on kuitenkin korvausperuste. On mietittävä, liittyykö korvausvastuu arvion laatimisprosessiin vai pelkästään annettuun arvioon ja mikä todellisuudessa on arviointitoiminnan ja aiheutuneen vahingon välinen yhteys. [7, s. 701.]

Välittäjän korvausvastuun syntyminen arviointitoiminnan vuoksi edellyttää, että hän on toiminut sopimuksen vastaisesti, huolimattomasti tai jättänyt sellaisia asioita huomioimatta, jotka olennaisesti olisivat vaikuttaneet arvioon. Välittäjän ja toimeksiantajan väliset näkemyserot eivät ole riittävä peruste välittäjän korvausvastuuseen joutumiseen. Onkin tärkeää muistaa, että välittäjän tekemä arvio kohteen markkina-arvosta ei ole absoluuttinen totuus tai hintatakuu, vaan arvio on aina arvioitsijan henkilökohtainen näkemys ja perustuu arvioitsijan ammattitaitoon. Välittäjä voi kuitenkin joutua vastuuseen arviointitoiminnan takia silloin, kun se on antanut kohteen arvosta väärän kuvan, minkä perusteella arvioinnin tilaaja tekee virheellisiä ratkaisuja. [7, s. 701–702.]

Välittäjän joutuminen korvausvastuuseen arviointitoiminnan perusteella tulee aina perustua todelliseen virheeseen tai huolimattomuuteen arviota tehtäessä. Pelkkä virheellinen loppupäätelmä tai arvio ei itsessään riitä korvausvastuuseen joutumiseen. Vastuu syntyy, mikäli välittäjä on jättänyt huomioimatta joitain kohteen kannalta olennaisia taloudellisia, juridisia tai muita vastaavia asioita, jotka huomattavasti vaikuttavat kohteen arvoon ja jotka välittäjän olisi ehdottomasti täytynyt havaita. Jos välittäjä jättää tarkoituksella joitain kohteen ominaisuuksia tai arvoon vaikuttavia tekijöitä huomioimatta, tulee siitä mainita kirjallisessa arviolausunnossa. Kirjallisessa arviolausunnossa on joka tapauksessa hyvä eritellä ja selvittää, mistä asioista välittäjän tekemä arvio koostuu ja mitä asioita välittäjä on ottanut arvioinnissa huomioon ja mitä ei. [7, s. 702.]

Esimerkki toimeksiantajan korvausvaatimuksesta välittäjän tekemää arviolausuntoa kohtaan

Välittäjä arvioi toimeksiantajan myyntiin antaman kiinteistön arvon ja teki siitä kirjallisen arviokirjan. Kiinteistö myytiin välittäjän tekemän myyntihinnan mukaan. Kiinteistön ostanut henkilö myöhemmin lohko tontista kaksi määrää alaa ja möi ne edelleen eteenpäin jättäen kuitenkin itselleen vielä suurimman osan tontista. Nyt kiinteistön myynyt toimeksiantaja on sitä mieltä, että välittäjän tekemässä kohteen arvioinnissa on tapahtunut virhe. Toimeksiantajan mukaan välittäjän olisi pitänyt arviokirjassaan arvioida kiinteistön myöhempiä hyödyntämismahdollisuuksia, kuten tontin lohkomista ja niiden myynnistä saatavaa voittoa sekä huomioida tämä kiinteistön myyntihintaa arvioitaessa. Toimeksiantaja vaatii välityслиikkeeltä korvusta taloudellisesta menetyksestään ja siitä, että kiinteistöä on myyty liian alhaisella hinnalla.

[21.]

Asiaa käsitellyt Kuluttajariitalautakunta pitää välittäjän työskentelyä asiallisena ja huolellisena. Lautakunnan mukaan välittäjä on perehtynyt kohteeseen ja sen hintaan vaikuttaviin tekijöihin riittävästi. Se, että ostaja sai myöhemmin myyntivoittoa lohkomalla tonttia ja myymällä näitä aloja, ei osoita, että välittäjä olisi toiminut kiinteistöä arvioidessaan huolimattomasti tai ammattitaidottomasti. Välityслиikettä ei suositeltu maksamaan korvauksia toimeksiantajalle.

[21.]

5 POHDINTA

Kiinteistönvälitysala ja kiinteistönvälittäjät ovat vahvasti esillä julkisuudessa, kun puhutaan siitä, millainen talous- ja markkinatilanne milloinkin on. Uskon sen johtuvan siitä, että taantumaiset, lamat ja noususuhdanteet näkyvät hyvin selkeästi nimenomaan kiinteistönvälittäjän ammatissa. Ihmisten rahankäyttö ja varsinkin suurten ja pitkävaikutteisten taloudellisten päätösten tekeminen on verrattavissa kulloinkin vallalla olevaan taloustilanteeseen. Uuden asunnon ostaminen ja vanhasta luopuminen on aina iso asia, mihin liittyy paljon tunteita. Tämä korostaa entisestään ihmisten varovaisuutta huonompina aikoina; kukaan ei halua ottaa turhia riskejä, varsinkaan jos kyseessä on itselle tunnearvoltaan tärkeä oma koti.

Huolimatta ihmisten kovin erilaisista mielipiteistä ja suhtautumisesta kiinteistönvälitysalaan, pidän kiinteistönvälitysalaa silti yhtenä mielenkiintoisimmista ja rehellisimmistä myynnin aloista. Siinä kun ei voi väkisin myydä ihmisille mitään, vaan kaikki lähtee ihmisten omista tarpeista tai juuri niiden muutoksista; on tullut perheenlisäystä ja tarvitaan isompi koti, lapset ovat muuttaneet pois kotoa ja pienempikin asunto riittää tai muutetaan työn perässä muualle, jolloin asunnon myynti ja uuden osto tulee väistämättä eteen. Näkemykseni mukaan kiinteistönvälitys on hyvin ihmisläheinen ja tunneherkkä ala juuri siitä syystä, että myyntikappaleena on usein ihmisille se kaikkein pyhin asia, oma koti.

Kiinteistönvälittäjiin kohdistuvat velvollisuudet ovat mielestäni kohtuulliset. Pidän sitä hyvänä asiana, että on tietyn ammattiryhmän tehtävä selvittää ja tehdä asunnon vaihtoon liittyvät niin sanotut muodollisuudet ja katsoa, että asiat sujuvat kaupan molempien osapuolien kannalta hyvin. Täyttäessään huolellisesti omat velvollisuutensa kiinteistönvälittäjä hoitaa oman tehtävänsä kunnialla mutta ennen kaikkea se tekee ihmisten asunnon vaihdon helpommaksi ja vaivattommaksi. Välitysliikkeiden tarjoamasta palvelusta huolimatta jotkin ihmiset haluavat kuitenkin tehdä asunnon myyntityönsä ja siihen kuuluvat velvollisuudet itse, ajatellen, että siinä säästetään paljon rahaa, kun vältetään palkkion maksaminen välittäjälle. Silti olen sitä mieltä, että käyttämällä kiinteistönvälittäjien tarjoamia asunnon- ja kiinteistönvälityspalveluja vältetään monilta epäselvyyksiltä, riidoilta ja oikeudenkäynneiltä. Välittäjälle maksettava välityspalkkio on korvaus välittäjän tekemästä työstä, ja se korvaus ei ole iso, jos sillä onnistutaan välttämään riidat tai jopa oikeudenkäynnit kaupan vastapuolen kanssa.

Vaikka kiinteistönvälittäjän ei tarvitsekaan olla varsinainen asiantuntija rakennustekniikassa, taloudessa, verotuksessa, maankäytössä tai ympäristöasioissa, on sillä silti velvollisuudet perehtyä näihin asioihin niin paljon, että hän ymmärtää niiden merkityksen asunto- ja kiinteistökaupassa. Välittäjän on siis tunnettava, miten nämä asiat liittyvät juuri asunnonvaihtoon ja otettava ne huomioon oikealla tavalla. Esimerkiksi täyttäessään selonottovelvollisuuttaan kiinteistön katselmuksen osalta ei välittäjän välttämättä tarvitse tuntea rakennuksissa käytettyä rakennustekniikkaa, sen huoltotoimenpiteitä tai rakennuksessa käytettyjen materiaalien hyviä ja huonoja puolia. Sen sijaan välittäjän pitää tietää, mihin hän katselmuksessa kiinnittää erityistä huomiota ja milloin on aihetta epäillä rakenteiden kuntoa ja toimivuutta. Selonottovelvollisuutta täyttäessään välittäjän on siis tärkeämpää osata kysyä ja ottaa selvää kuin antaa suoria vastauksia.

Velvollisuuksiaan täyttäessään välittäjältä vaaditaan monialaista osaamista ja näkemystä eri asioista. Oleellisinta välittäjän velvollisuuksien hoidossa kuitenkin on, että niissä noudatetaan suurta huolellisuutta. Ammattimaisuus koostuu asioiden huolellisesta, vilpittömästä ja täsmällisestä hoitamisesta. Jos välittäjällä on nämä ominaisuudet, tai hän edes pyrkii noudattamaan niitä, on hänellä suuret mahdollisuudet onnistua ammatissaan. Toisaalta mainitsemani ominaisuudet eivät kuulosta kovin vaikeilta. Ne kaikki pätevät periaatteessa ammattiin kuin ammattiin, ja niin ne pätevät myös kiinteistönvälitykseen. Ammatillisten ja lakien määräämien velvollisuuksien täyttämisen jokainen oppii varmasti nopeasti, joten loppujen lopuksi on aina kyse siitä, miten huolellinen, vilpitön ja täsmällinen välittäjä työssään on. Asiakas haluaa, että häntä palvellaan kunnioittavasti, henkilökohtaisesti ja juuri hänen tarpeensa huomioiden. Kysyttäessä pitkään toimineelta välittäjältä, mikä on tärkeintä onnistuneessa välittäjä-asiakassuhteessa, saadaan vastaukseksi luottamus. Uskon, että luottamuskin ansaitaan parhaiten näiden mainitsemieni ominaisuuksien avulla. Toki hyviä sosiaalisia taitoja ja käytöstapoja ei myöskään voida liikaa korostaa. Luottamus asiakkaan ja välittäjän välillä on tärkeä, koska kiinteistönvälityksessä käsitellään poikkeuksellisen suuria omaisuuksia. Kyse ei ole nappikaupasta, vaan usein puhutaan ihmisen elämän suurimmasta kaupasta ja kaupan kohteena olevaan asuntoon tai kiinteistöön liittyä voimakkaita tunteita, jotka ohjailevat ihmisen käytöstä myyntitilanteessa.

Välittäjän osaamista häntä määräävien lakien, määräysten ja ohjeiden tuntemisen suhteen ei voida väheksyä tai unohtaa, mutta välittäjään kohdistuvat vaatimukset ja velvollisuudet ovat kaiken kaikkiaan hyvin inhimillisiä. Välittäjän on noudatettava välitystehtävää hoitaessaan hyvää välitystapaa ja hänen on huomioitava kaupan molempien osapuolien edut. Myös välit-

täjän ammatissa niin sanotun maalaisjärjen käyttäminen ei ole kiellettyä, vaan pikemminkin jopa suotavaa. Vilpittömän, avoimen, rehellisen, täsmällisen ja huolellisen työskentelyn on oltava myös kiinteistönvälittäjän ammatillisten ominaisuuksien kivijalka.

Kiinteistönvälittäjän vastuu asunto-osake- ja kiinteistökaupassa on merkittävä mutta oikeudenmukainen. Välittäjä voi huolimattomuudellaan tai velvollisuuksien laiminlyönneillään saada kaupan osapuolille huomattavia vaikeuksia ja taloudellisia menetyksiä. Esimerkiksi arvointitoiminnassa kiinteistönvälittäjän tulee noudattaa suurta tarkkaavaisuutta ja huolellisuutta, jotta ei anna myyjälle kohteen arvosta liian optimistista kuvaa, joka myöhemmin osoittautuu täysin virheelliseksi ja myyjä kokee tulleen väärin kohdelluksi. Myös tiedonantovelvollisuuteen liittyy tärkeitä vastuukysymyksiä. Kiinteistönvälittäjän on annettava kaupan molemmille osapuolille kaikki sellaiset tiedot, joilla se tietää tai sen pitäisi tietää olevan vaikutusta kaupasta päättämiseen. Tällöin korostuvat esimerkiksi asunto-osakkeen ostajalle annettavat tiedot taloyhtiön tulevista remonteista ja niiden aiheuttamista taloudellisista velvoitteista.

Välittäjän vastuu on oikeudenmukainen siksi, että välittäjä on vastuussa vain omasta toiminnastaan. Välittäjä ei siis vastaa tai joudu vastuuseen esimerkiksi välityskohteessa ilmenevästä virheestä, jota ei ole huolellisella katselmuksella pystytty havaitsemaan. Välittäjän vastuulle ei myöskään voida sanoa kuuluvan toimeksiantajan virheellisen tiedon hyväksymistä. Toki välittäjän vastuulle kuuluu tarkistaa toimeksiantajan antamat tiedot, jos niitä on vähänkään aiheutta epäillä. Välittäjän ei siis erikseen pidä tarkistaa esimerkiksi myyjän kohteesta antamia tietoja, mikäli välittäjällä on kaikki syyt uskoa, että myyjä puhuu totta. Välittäjän vastuuseen joutuminen on siis hyvin perusteltua ja oikeudenmukaista; jos välittäjä tahallisesti tai huolimattomuuttaan laiminlyö velvollisuuksiaan, hän joutuu vastuuseen. Jos taas voidaan osoittaa, että välittäjä on tehnyt parhaansa velvollisuudet täyttääkseen ja noudattanut toiminnassaan hyvää välitystapaa ja huolellisuutta, ei häntä voida saattaa vastuuseen mahdollisista välitystoiminnasta tapahtuneista virheistä. Pidänkin myyjän vastuuta paljon ankarampana kuin välittäjän. Myyjä joutuu vastuuseen myymänsä kohteen virheistä, tiesi hän niistä kohdetta myydessään tai ei.

Ammattitaitoisen välittäjän velvollisuuksiin voitaisiin lisätä velvollisuus pysyä ajan hermolla. Asunto-osake- ja kiinteistökauppaa käytessä vaikuttaa vallitseva ajankohta ja markkinatilanne huomattavasti kohteesta annettuun hinta-arvioon, kohteen myyntiaikaan ja lopulliseen maksettuun kauppahintaan. Taantuman tai laman aikana asuntojen hinnat ja myyntiajat

poikkeavat yleensä huomattavasti esimerkiksi voimakkaan noususuhdanteen aikana käytävästä kaupasta. Myös tarjonnan ja kysynnän suhde vaihtelee jatkuvasti, eikä se aina noudata valalla olevaa taloustilannetta. Ajankohdan ja markkinatilanteen vaikutuksista mainitseminen etenkin myyjälle voisi vähentää epäselvyyksiä ja turhia odotuksia, mutta ne voisivat myös kannustaa asunnonvaihtoon tiettyinä aikoina. On siis vähintään suotavaa, että välittäjä tuntee ajankohdan ja markkinatilanteen vaikutukset kohteen hintaan ja myyntiin. Näiden asioiden ilmoittaminen toimeksiantajalle esimerkiksi toimeksiantosopimuksen tekemisen yhteydessä voisi olla paikallaan. Toki tällöin täytyy korostaa, että näiden asioiden vaikutus kohteen myyntiin on aina vain arvio.

Kiinteistönvälittäjät ovat tietynlaisia moniosaajia, joilla on näkemystä eri asioihin. He pääsevät läheltä seuraamaan ihmisten käyttäytymistä ja toimintaa isojen valintojen ja päätösten äärellä. Välittäjä on henkilö, jonka on elettävä tässä ajassa ja seurattava ihmisten käyttäytymistä ja siinä tapahtuvaa muutosta. Hyvä kiinteistönvälittäjä on ihmisenä avoin, rehellinen ja helposti lähestyttävä ja hän ansaitsee nopeasti ihmisten luottamuksen. Hyviin tuloksiin pääsee kiinteistönvälittäjä, jolla on sekä insinöörin että myyntitykin ominaisuuksia. Insinöörin tarkkuus, huolellisuus ja täsmällisyys yhdistettynä myyntitykin palavaan intoon ja vuolaaseen puheeseen voisi olla menestyksekkäs yhdistelmä.

Kiinteistönvälittäjän roolia sekä vastuita ja velvollisuuksia pohdittaessa kannattaa muistaa välittäjän todellinen tehtävä. Välittäjä ei ole kaupan varsinainen osapuoli, vaan asiantuntija ja välikäsi, joka pyrkii rahallista korvausta vastaan saattamaan kaupan osapuolet yhteen ja auttaa näitä huolehtimaan kauppaan kuuluvien velvollisuuksien hoitamisesta, jotta kauppa tehtäisiin vallitsevan lainsäädännön mukaisesti.

6 YHTEENVETO

Kiinteistönvälitys on liiketoimintaa, jota säädellään useille eri laeilla. Kuka tahansa ei voi alkaa harjoittamaan kiinteistönvälitystä vaan toiminta vaatii rekisteröitymisen ja tietyn ammatin pätevyyden. Kun tiedetään, miten isosta toimialasta on kyse, on varmasti kaikkien etu, että välitystoimintaa myös ohjataan ja valvotaan aktiivisesti.

Kiinteistönvälittäjällä on velvollisuuksia, joiden täyttäminen takaa, että välitystehtävä hoidetaan lakien mukaisesti. Tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta voidaan pitää oleellisimpina velvollisuuksina, jotka ohjaavat välittäjän työskentelyä. Hyvä välitystapa ja huolellisuus kuvaavat sitä, millaisella pieteetillä välitystehtävään ja siihen kuuluiin velvollisuuksiin pitää suhtautua. Välittäjän palkkaus poikkeaa monelta muulta alalta, koska välittäjän palkka perustuu välityspalkkioon, joka ansaitaan, kun kauppasopimus kahden osapuolen välillä syntyy. Välityspalkkio on korvaus välittäjän tekemästä työstä kaupan syntymisen eteen.

Välittäjän vastuu perustuu välittäjän omaan toimintaan. Välittäjä vastaa omalla toiminnallaan aiheuttamistaan virheistä ja vahingoista. Mikäli välittäjä pystyy osoittamaan, että hän on täyttänyt välitystehtävään kuuluvat velvollisuudet hyvän välitystavan mukaan ja riittävää huolellisuutta noudattaen, ei välittäjää voida saattaa vastuuseen. Välittäjän vastuu ei ylety esimerkiksi välitettävän kohteen salaisiin virheisiin, vaan niistä on vastuussa myyjä. Välittäjän toiminnasta aiheutuneet virheet ja vahingot kuuluvat isännänvastuu-periaatteen mukaan kyseisen välitysliikkeen korvattavaksi.

Välittäjän rooli asunto-osake- ja kiinteistökaupassa on suuri ja näkyvä, mutta välittäjä ei silti ole kaupan osapuoli. Kaupan osapuolia ovat välityskohteen myyjä ja ostaja. Välittäjän tehtävä on saattaa kaupan osapuolet yhteen ja huolehtia, että kauppa tehdään vallitsevan lainsäädännön mukaan ja että kaupan osapuolilla on kaikki tarvittavat tiedot, jotka vaikuttavat kauppasopimuksesta päättämiseen.

LÄHTEET

- 1 Kiinteistömaailma. [WWW-dokumentti] <<http://www.kiinteistomaailma.fi/tutustu-kiinteistomaailmaan>> (Luettu 12.2.2012)
- 2 Nevala, Tapio ym. , Kiinteistönvälittäjän käsikirja, Helsinki: Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto. 2010.
- 3 Laki elinkeinon harjoittamisen oikeudesta 122/1919
- 4 Laki kiinteistönvälityслиikkeistä ja vuokrahuoneistojen välityслиikkeistä 1075/2000
- 5 Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000
- 6 Valtioneuvoston asetus kiinteistönvälityслиikkeistä ja vuokrahuoneistojen välityслиikkeistä 143/2001
- 7 Kasso, Matti, Asunto- ja kiinteistökauppa, Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy. 2005.
- 8 Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto Ry, Ohje hyvästä välitystavasta, 2011.
- 9 Kuluttajariitalautakunta. 2012. [WWW-dokumentti] <<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnanratkaisuja/index.php?action=read&id=574>> (Luettu 13.2.2012)
- 10 Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto Ry. [WWW-dokumentti] <http://www.kvkl.fi/asuntotyyppien_kappalemaaravertailu.html> (Luettu 25.3.2012)
- 11 Kasso, Matti, Kiinteistönvälitys ja -arviointi, Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy. 2011.
- 12 Kuluttajavalituslautakunta, Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja 11: kiinteistönvälitys ja asuntokauppa, Helsinki: Kuluttajavalituslautakunta. 1998.
- 13 Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 130/2001
- 14 Veronmaksajain keskusliitto ry. [WWW-dokumentti] <<http://www.veronmaksajat.fi/fi-FI/omatveroasiat/myyntivoitto/>> (Luettu 23.1.2012)

- 15 Maanmittauslaitos. 2010. [WWW-dokumentti] <<http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-palvelut/verkkopalvelut/ktj-selaintietopalvelu/esittely/tuotteet/kirjaamisosa>> (Luettu 11.2.2012)
- 16 Kuluttajariitalautakunta. 2012. [WWW-dokumentti] <<http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/?action=read&id=324>> (Luettu 16.2.2012)
- 17 Asuntokauppalaki 843/1994
- 18 Kiinteistömaailma. [WWW-dokumentti] <<http://www.kiinteistomaailma.fi/koti-ja-laki>> (Luettu 24.2.2012)
- 19 Finlex. KKO 1995:150 [WWW-dokumentti] <<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1995/19950150>> (Luettu 16.3.2012)
- 20 Vahingonkorvauslaki 412/1974
- 21 Kuluttajariitalautakunta. 2012. [WWW-dokumentti] <http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/index.php?action=read&id=279>> (Luettu 22.3.2012)

